

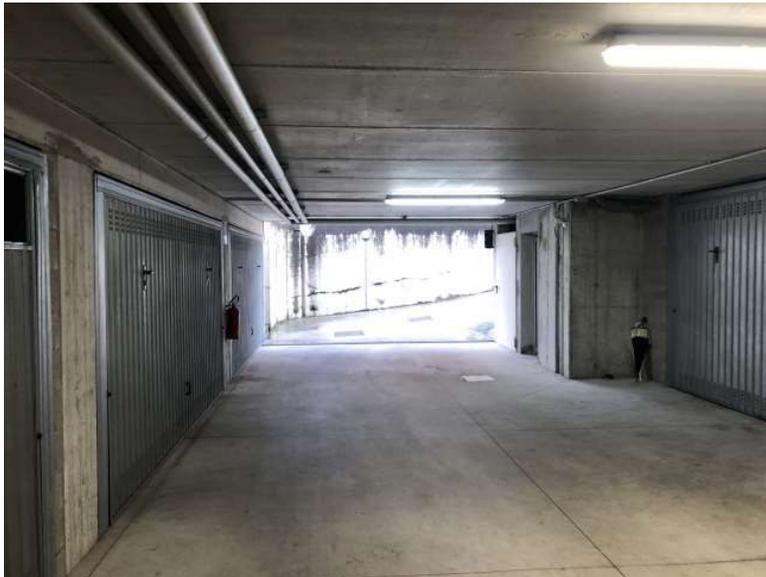
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 14/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federico Perugini
Codice fiscale: PRGFRC62M10D488W
Studio in: Via dei Bettera 3 - 24128 Bergamo
Telefono: 3355319300
Email: federico@peruginiarch.it
Pec: federico.perugini@archiworldpec.it

Beni in **Stezzano (BG)**
Via Zanica SN (nello stato dei luoghi n. 12/c)

INDICE**Lotto: 001 - autorimessa sub. 21**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
Corpo: sub 21	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: sub 21	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: sub 21	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: sub 21	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: sub 21	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: sub 21	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: sub 21	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

Lotto: 002 - autorimessa sub. 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
---	----

Corpo: sub 28	16
2. DESCRIZIONE	17
DESCRIZIONE GENERALE	17
Corpo: sub 28	17
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: sub 28	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: sub 28	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: sub 28	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: sub 28	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: sub 28	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23

Lotto: 003 - autorimessa sub. 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: sub 33	24
2. DESCRIZIONE	25
DESCRIZIONE GENERALE	25
Corpo: sub 33	25
3. PRATICHE EDILIZIE	26
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: sub 33	27

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: sub 33	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	27
Corpo: sub 33	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo:.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: sub 33	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: sub 33	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO	30
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 004 - autorimessa sub. 35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	32
Corpo: sub 35	32
2. DESCRIZIONE	33
DESCRIZIONE GENERALE	33
Corpo: sub 35	33
3. PRATICHE EDILIZIE	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	35
Corpo: sub 35	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	35
Corpo: sub 35	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
Corpo: sub 35	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
Corpo:.....	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	36

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
Corpo: sub 35	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: sub 35	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39

Lotto: 005 - posto auto sub. 40

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	40
Corpo: sub 40	40
2. DESCRIZIONE	41
DESCRIZIONE GENERALE	41
Corpo: sub 40	41
3. PRATICHE EDILIZIE	42
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	43
Corpo: sub 40	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	43
Corpo: sub 40	43
5. CONFORMITÀ CATASTALE	43
Corpo: sub 40	43
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	43
Corpo:	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	44
Corpo: sub 40	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	45
Corpo: sub 40	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	45
11. STATO DI POSSESSO	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	45

Criterio di stima	45
Fonti d'informazione	46
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	47

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federico Perugini

Data nomina: 01-02-2024

Data giuramento: 07-02-2024

Data sopralluogo: 23-02-2024

Cronologia operazioni peritali: In data 23 febbraio dell' anno 2024 alle ore 12.00 si è provveduto al sopralluogo congiunto presso gli immobili oggetto di esecuzione in comune di Stezzano (Bg) in via Zanica 12/C in presenza del custode, Avv. OMISSIS, e del delegato dalla proprietà, OMISSIS., il sig. OMISSIS; in tale occasione si sono acquisite le opportune informazioni e si è potuto accedere all'interno delle unità immobiliari procedendo al rilievo delle consistenze e a quello fotografico dello stato dei luoghi.

Beni in **Stezzano (BG)**
Via Zanica SN (nello stato dei luoghi n. 12/c)

Lotto: 001 - autorimessa sub. 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub 21.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)

Note: autorimessa doppia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. CF. OMISSIS, foglio 8, particella 7129, subalterno 21, scheda catastale si, indirizzo Via Zanica SN , piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 24, superficie 27, rendita € 64,45

Confini: a Nord terrapieno, a Est sub. 22 a Sud corsello e ad Ovest sub 20.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: oggetto: OMISSIS, A seguito di ispezione ipocatastale effettuata presso La Conservatoria Dei RR.II. ed UTE di Bergamo, statuenta al 30/03/2024 emergono i seguenti dati: Comune di STEZZANO fabbricato urbano realizzato su area al mappale 7129 di mq. 1.524, posto in via Zanica sn, le seguenti unita': N.4 Autorimesse e n.1 Posto Auto Scoperto al piano seminterrato, censite al Catasto Fabbricati del predetto comune, come segue: fg.8, mapp. 7129 sub 21, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 ,Cl.2, mq. 24, sup. catast, mq. 27, € 64,45 fg.8, mapp. 7129 sub 28, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 ,Cl. 2, mq. 21, sup. catast. mq. 23, € 56,40 fg.8, mapp. 7129 sub 33 via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 , Cl.2, mq. 17, sup. catast mq. 18, €. 45,65 fg.8 ,mapp. 7129 sub 35, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 , Cl.2. mq. 19, sup. catast mq. 21 €. 51,03 fg.8 ,mapp. 7129 sub 40, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 ,Cl. 1, mq. 13, sup. catast mq, 15, € 29,54 Dati derivanti da Costituzione del 08.06.2010 pratica n.BG0185910, in atti dal 08.06.2010 – Costituzione (n.1626.1/2010) Compete quota proporzionale di comproprietà' sulle parti comuni del fabbricato corrisp. al fg. 8 mapp. 7129 sub 1 – via Zanica PT- S1 – CNC (Accesso pedonale e carrale, vialetti Pedonali Scivolo, Corsello di manovra coperto, Scale esterne, Locali Tecnici, Contatori, Loc. Immondizie) Comuni a tutti i subalterni.

*Ai fini catastali si precisa che le porzioni in oggetto fanno parte di un fabbricato urbano. (attualmente censito al NCEU del predetto comune con il mapp. 7129 sub da 5 sub 40.i sub da 1 a sub 4 BCNC) edificato su area di risulta di fabbricato adibito a magazzino ed area nuda di pertinenza originariamente censito al N.C.E.U. con le particelle Fg. 8 n. 4330 sub 701 - *Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS di rep., trascritto a Bergamo con nota in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS per acquisto dal signor OMISSIS nato a Stezzano il OMISSIS. via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 702 via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 16; Fg. 8 n. 4330 sub 705 via Zanica P.T, Cat. F/1 mq. 470 A seguito variazione in soppressione del 08.06.2010 pratica n. BG0185874 in atti dal 08.06.2010 – DEMOLIZIONE TOTALE (n. 13639.1/2010) soppresso gli immobili fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – 702 e 705 I subalterni 701 e 702 unitamente ai sub 703 Area Urbana di mq. 390 e sub 704 Area Urbana di mq. 100 – derivavano giusta denuncia di frazionamento n. D00205 del 03.02.1997 per divisione dell'unita' Immobiliare originariamente censito al fg. 8 con il mapp. 4330 – via Zanica n. 12/B – P.T, Cat. C/2 cl. 1 mq. 325 (derivante da*

Classamento automatico del 07.02.1990 n. 1516/1990) Il sub. 705, via Zanica P.T – Ente Urbano comune - cat. F/1 di mq. 470 derivante da variazione del 17.05.2007 pratica n. BG0168674 – Stralcio di parti comuni (n. 10096.1/2007) Segnalo che il 4330 sub 704 ed il mapp. 2376/5 – soppressi originano i mapp. 2376/703 e 7291 Il mapp. 4330 sub 703 – di mq. 390 soppresso origina i mapp. 4516 e 7130.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'autorimessa è posta al piano interrato di un fabbricato plurifamiliare dislocato a Est rispetto al centro di Stezzano; lo stesso risulta composto da sette unità abitative disposte su due piani (piano terra e primo); Al piano interrato di detto fabbricato troviamo 14 autorimesse e un posto auto serviti da un corsello centrale; l'accesso alle autorimesse avviene dalla strada a fondo chiuso tramite cancello elettrificato al piano strada che precede la rampa carrabile, all' interrato si accede anche pedonalmente mediante due rampe scala dedicate poste all'interno del lotto del complesso ai due estremi del corpo edilizio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: "Il Kilometro rosso".

Servizi offerti dalla zona: Banca - BPER Banca (13 minuti a piedi verso il centro paese), supermercato ALDI di Stezzano (16 minuti a piedi), Municipio (14 minuti a piedi verso il centro paese), Scuola Materna (15 minuti a piedi verso il centro , due alternativ), Scuola media Francesco Nullo (15 minuti a piedi verso il centro paese)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: non di particolare nota.

Attrazioni storiche: Santuario della madonna Dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus n. 6 2 minuti a piedi - 130 metri, Stazione Ferroviaria Stezzano quattro minuti in auto (2,8 chilometri), Aeroporto Orio al Serio distante 10 minuti in auto (6 chilometri)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **sub 21**

l'autorimessa oggetto della presente perizia è posta al piano interrato del complesso, rispetto al senso di ingresso dalla rampa risulta essere la terza a sinistra; la stessa è dotata di apertura con basculante in ferro, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti divisorie in blocchetti, la parete di fondo in getto di cemento armato mentre il soffitto troviamo lastre in cemento tipo "Predalles".

Le dimensioni interne sono: in altezza 2,46 mt., 4,95 in larghezza e 4,80 in profondità; da rilevare la presenza di pilastrature in cemento armato verso il fondo (sia a destra che a sinistra) che ostruiscono leggermente la funzionalità dello spazio interno).

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: seminterrato 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,46 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente le parti comuni risultano in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente

	materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cannello carrale a quota strada di ingresso alle autorimesse.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: spolvero in calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corsello
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre in cemento precompresso condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista condizioni: da ripristinare conformità: da collaudare Note: Impianto di illuminazione "basilare" con solo un punto luce ma sprovvisto di corpo illuminante.
Varie	
Blocchetti in cemento	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La certificazione di conformità riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso, all'interno del box specifico il punto luce non risulta funzionante, esiste il tasto di accensione e il tutt esterno ma l'unico punto luce è sprovvisto di corpo illuminante.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2008-11-14
<i>Note</i>	Il certificato di prevenzione incendi riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso,
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	l'accesso al piano autorimesse avviene esclusivamente tramite due rampe di scale esterne.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 122**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita
 Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 19/09/2008 al n. di prot. 8971

Numero pratica: 81

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita
 Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale
 Oggetto: prima variante
 Presentazione in data 02/07/2009 al n. di prot. 6867

Numero pratica: 61

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita
 Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale
 Oggetto: seconda variante
 Presentazione in data 19/05/2010 al n. di prot. 4217
 NOTE: Ultima variante - riferimento per la conformità edilizia ed urbanistica

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: sub 21**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si allega richiesta di agibilità inoltrata successivamente alla fine lavori del 30/05/2010 e considerato il tempo trascorso senza una risposta ufficiale da parte dell'amministrazione l'agibilità si intende approvata per silenzio assenso.

Note generali: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità edilizia, le consistenze dell'autorimessa corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA 19.05/2010 n. 61 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: sub 21**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio Comunale n. 12 del 10/05/2019
Norme tecniche di attuazione:	variante al PGT del 2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità urbanistica, le consistenze dell'autorimessa corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA n. 61 del 19.05/2010 (seconda variante alla DIA del

19.09.2008 n. 122).

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: sub 21.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: In base alle ricerche di archivio presso il comune di Stezzano (accesso agli atti documentali) la planimetria catastale dell'autorimessa risulta conforme agli elaborati della DIA del 19.09.2008 n. 122 e successive varianti e allo stato di fatto rilevato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/1968 al 16/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A seguito accatastamento del fabbricato al mapp. 4330 (costituzione in atti dal 16.07.1991) e successivo frazionamento dello stesso (denuncia del 03.02.1997 n. D00205), con la costituzione dei sub 701 – 702 e 705- i signori OMISSIS procedono con atto di divisione a firma notaio Peppino OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS di rep., trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS – alla assegnazione dei beni in comproprietà, a OMISSIS assegnata la P. Propr. del mapp. 4330 sub 701 e quota di ½ del mapp.4330/705 a OMISSIS assegnata la P. Propr del mapp. 4330 sub 702 e quota di ½ del mapp.4330/705

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza -identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza -identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a annotato in data 01/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: L'ipoteca viene iscritta contro la soc. OMISSIS S, per la somma iscritta di Euro 3.200.000,00 S. Cap. Euro 1.600.000,00, durata 8/Anni – grava Stezzano fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705, nonche' sub703. Risultano a margine della stessa, numerosi annotamenti di restrizione di beni. Atto di razionamento in quote a firma notaio OMISSIS del OMISSIS rep. n. OMISSIS, annotato in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS relativamente ai box sub. 28 – 33 -35 – somma iscitta: E. 20.000,00 - Cap. E. 10.000,00 Cad. relativamente al box sub. 21: somma iscitta E. 30.000,00 - Cap. E. 15.000,00 relativamente al p. auto 40 somma iscitta: E 6.000,00 - Cap. E 3.000,00 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto in data 29/01/2024 ai nn. OMIS-

SIS; Pignoramento Immobiliare trascritto in data OMISSIS ai n.ri OMISSIS - notif. dall'Uff. Del Tribunale di Bergamo il 10.01.2024 rep. n. 10648 a favore OMISSIS sede in Napoli, contro la soc. OMISSIS L. sede in Milano.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 21

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: sub 21

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Zanica SN (n. 12)

Quanto in oggetto risulta libero da oneri, vincoli, servitu', gravami in genere, ad eccezione delle ormalia sotto elencate.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 120,00 euro.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rata 30 giugno e 30 agosto 2024: 50,24 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saldo 66,38 euro (gestione 2023 - 2024). Il preventivo per la gestione 2024 - 2025 corrisponde a 123,59 euro con scadenza ultima rata al 31/08/2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 5,561

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accedere al piano seminterrato uno è necessario percorrere una rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non richiesto essendo l'unità non dotata di impianto di riscaldamento.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli come da quesito.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: sub 21

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la vendita si ipotizza la creazione di n. cinque lotti corrispondenti alle quattro autorimesse e al posto auto oggetto della presente stima in modo tale che possano essere vendute a singoli utenti all'interno del complesso di cui fanno parte, (inquilini eventualmente desiderosi di un secondo box) o in alternativa a utenti esterni al fabbricato.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Alla data di perizia l'autorimessa risultava aperta e priva di chiavi. Sarà necessario prevedere la sostituzione della serratura della basculante con una nuova chiave, nel box sono presenti scatole e materiale vario. (vedi immagini fotografiche)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate singolarmente dal sottoscritto direttamente sul posto ricavando successivamente la consistenza del bene.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa. In relazione a ciò sono state esperite in sito indagini dirette per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso oltre ad una attenta consultazione della banca dati dei valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate e di altre fonti elencate. A seguito dell'opportuna consultazione dei valori ricavati dalle fonti citate e tenuto conto dell'ubicazione delle unità immobiliari, dello stato di conservazione, del grado di vetustà e di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili, viene attribuito un valore unitario esposto nella tabella delle consistenze allegata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI secondo semestre dell'anno 2023, box stato conservativo normale;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio case FIAIP 2023 - Indice dei prezzi e dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;

- Borsinoimmobiliare.it;

- Case e Terreni osservatorio Immobiliare 2023;

- "mercato immobiliare info";

- Agenzie Immobiliare della zona.

12.3 Valutazione corpi:**sub 21. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Stezzano (BG), Via Zanica SN (nello stato dei luoghi n. 12/c)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	23,00	€ 680,00	€ 15.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.640,00
Valore corpo			€ 15.640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 21	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	23,00	€ 15.640,00	€ 15.640,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 66,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
sostituzione di serratura esistente sprovvista di chiave	€ -300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 15.274,00
Valore diritto e quota	€ 15.274,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.274,00
---	--------------------

Lotto: 002 - autorimessa sub. 28**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: sub 28.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Note: autorimessa singola

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS. CF. OMISSIS, foglio 8, particella 7129, subalterno 28, scheda catastale si, indirizzo Via Zanica SN , piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 21, superficie 23, rendita € 56,40Confini: a Nord corsello comune, ad Est sub. 27, a Sud terrapieno e ad Ovest sub 29.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: oggetto: OMISSIS, A seguito di ispezione ipocatastale effettuata presso La Conservatoria Dei RR.II. ed UTE di Bergamo, statuenta al 30/03/2024 emergono i seguenti dati: Comune di STEZZANO fabbricato urbano realizzato su area al mappale 7129 di mq. 1524, posto in via Zanica sn, le seguenti unita': N.4 Autorimesse e n. 1 Posto Auto Scoperto al piano seminterrato, censite al Catasto Fabbricati del predetto comune, come segue: fg.8, mapp. 7129 sub 21, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 ,Cl.2, mq. 24, sup. catast, mq. 27, € 64,45 fg.8, mapp. 7129 sub 28, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 ,Cl. 2, mq. 21, sup. catast. mq. 23, € 56,40 fg.8, mapp. 7129 sub 33 via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 , Cl.2, mq. 17, sup. catast mq. 18, €. 45,65 fg.8 ,mapp. 7129 sub 35, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 , Cl.2. mq. 19, sup. catast mq. 21, € 51,03 fg.8 ,mapp. 7129 sub 40, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 ,Cl. 1, mq. 13, sup. catast mq, 15, € 29,54 Dati derivanti da Costituzione del 08.06.2010 pratica n.BG0185910, in atti dal 08.06.2010 – Costituzione (n.1626.1/2010) Compete quota proporzionale di comproprietari' sulle parti comuni del fabbricato corrisp. al fg. 8 mapp. 7129 sub 1 – via Zanica PT- S1 – CNC (Accesso pedonale e carrale, vialetti Pedonali Scivolo, Corsello di manovra coperto, Scale esterne, Locali Tecnici, Contatori, Loc. Immondizie.) Comuni a tutti i subalterni.

*Ai fini catastali si precisa che le porzioni in oggetto fanno parte di un fabbricato urbano. (attualmente censito al NCEU del predetto comune con il mapp. 7129 sub da 5 sub 40. i sub da 1 a sub 4 BCNC) edificato su Area di risulta di fabbricato adibito a magazzino ed area nuda di pertinenza originariamente censito al N.C.E.U. con le particelle Fg. 8 n. 4330 sub 701 -*Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS di rep., trascritto a Bergamo con nota in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS per acquisto dal signor OMISSIS nato a Stezzano il OMISSIS. via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 702 via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 705 via Zanica P.T, Cat. F/1 mq. 470 A seguito variazione in soppressione del 08.06.2010 pratica n. BG0185874 in atti dal 08.06.2010 – DEMOLIZIONE TOTALE (n. 13639.1/2010) soppresso gli immobili fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – 702 e 705 I subalterni 701 e 702 unitamente ai sub 703 Area Urbana di mq. 390 e sub 704 Area Urbana di mq. 100 – derivavano giusta denuncia di frazionamento n. D00205 del 03.02.1997 per divisione dell'unita' Immobiliare originariamente censito al fg. 8 con il mapp. 4330 – via Zanica n. 12/B – P.T, Cat. C/2 cl. 1 mq. 325 (derivante da Classamento automatico del 07.02.1990 n. 1516/1990) Il sub 705, via Zanica P.T – Ente Urbano comune - cat. F/1 di mq. 470 derivante da variazione del 17.05.2007 pratica n. BG0168674 – Stralcio di parti comuni (n. 10096.1/2007) Segnalo che il 4330 sub 704 ed il mapp. 2376/5 – soppressi originano i mapp.*

2376/703 e 7291 Il mapp. 4330 sub 703 – di mq. 390 soppresso origina i mapp. 4516 e 7130.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'autorimessa è posta al piano interrato di un fabbricato plurifamiliare dislocato a Est rispetto al centro di Stezzano; lo stesso risulta composto da sette unità abitative disposte su due piani (piano terra e primo); Al piano interrato di detto fabbricato troviamo 14 autorimesse e un posto auto serviti da un corsello centrale; l'accesso alle autorimesse avviene dalla strada a fondo chiuso tramite cancello elettrificato al piano strada che precede la rampa carrale, all' interrato si accede anche pedonalmente mediante due rampe scala dedicate poste all'interno del lotto del complesso ai due estremi del corpo edilizio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: "Il Kilometro rosso".

Servizi offerti dalla zona: Banca - BPER Banca (13 minuti a piedi verso il centro paese), supermercato ALDI di Stezzano (16 minuti a piedi), Municipio (14 minuti a piedi verso il centro paese), Scuola Materna (15 minuti a piedi verso il centro , due alternativ), Scuola media francesco Nullo (15 minuti a piedi verso il centro paese)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: non di particolare nota.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna Dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus n. 6 2 minuti a piedi - 130 metri, Stazione Ferroviaria Stezzano quattro minuti in auto (2,8 chilometri), Aeroporto Orio al Serio distante 10 minuti in auto (6 chilometri)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **sub 28**

l'autorimessa oggetto della presente perizia è posta al piano interrato del complesso, rispetto al senso di ingresso dalla rampa risulta essere la penultima a destra; la stessa è dotata di apertura con basculante in ferro, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti divisorie in blocchetti, la parete di fondo in getto di cemento armato mentre per il soffitto troviamo lastre in cemento tipo "Predalles".

Le dimensioni interne sono: in altezza 2,19 mt., 3,50 in larghezza e 5,60 in profondità.

Superficie complessiva di circa mq **19,60**

E' posto al piano: Seminterrato 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,19 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente le parti comuni risultano in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	<p>tipologia: anta singola a battente</p> <p>materiale: ferro verniciato</p> <p>apertura: elettrica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: Cancello carrale a quota strada di ingresso alle autorimesse.</p>

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: spolvero in calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corsello
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre in cemento precompresso condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista condizioni: da ripristinare conformità: da collaudare Note: Impianto di illuminazione "basilare" con solo un punto luce ma sprovvisto di corpo illuminante.
Varie	
Blocchetti in cemento	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La certificazione di conformità riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso, all'interno del box specifico il punto luce non risulta funzionante, esiste il tasto di accensione e il tutt'esterno ma l'unico punto luce è sprovvisto di corpo illuminante.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2008-11-14
<i>Note</i>	Il certificato di prevenzione incendi riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso,
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	l'accesso al piano autorimesse avviene esclusivamente tramite due rampe di scale esterne.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 122**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/2008 al n. di prot. 8971

Numero pratica: 81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: prima variante

Presentazione in data 02/07/2009 al n. di prot. 6867

Numero pratica: 61

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: seconda variante

Presentazione in data 19/05/2010 al n. di prot. 4217

NOTE: Ultima variante - riferimento per la conformità edilizia ed urbanistica

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: sub 28****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si allega richiesta di agibilità inoltrata successivamente alla fine lavori del 30/05/2010 e considerato il tempo trascorso senza una risposta ufficiale da parte dell'amministrazione l'agibilità si intende approvata per silenzio assenso.

Note generali: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità edilizia, le consistenze dell'autorimessa corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA 19.05/2010 n. 61 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: sub 28.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio Comunale n. 12 del 10/05/2019
Norme tecniche di attuazione:	variante al PGT del 2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità urbanistica, le consistenze dell'autorimessa corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA n. 61 del 19.05/2010 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: sub 28.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: In base alle ricerche di archivio presso il comune di Stezzano (accesso agli atti documentali) la planimetria catastale dell'autorimessa risulta conforme agli elaborati della DIA del 19.09.2008 n. 122 e successive varianti e allo stato di fatto rilevato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/1968 al 16/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A seguito accatastamento del fabbricato al mapp. 4330 (costituzione in atti dal 16.07.1991) e successivo frazionamento dello stesso (denuncia del 03.02.1997 n. D00205), con la costituzione dei sub 701 – 702 e 705- i signori OMISSIS procedono con atto di divisione a firma notaio OMISSIS in data 19.09.1997 n. 119783 di rep., trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS – alla assegnazione dei beni in comproprietà, a OMISSIS assegnata la P.Propr. del mapp. 4330 sub 701 e quota di ½ del mapp.4330/705 a OMISSIS assegnata la P.Propr. del mapp. 4330 sub 702 e quota di ½ del mapp.4330/705

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza - identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza - identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a annotato in data 01/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: L'ipoteca viene iscritta contro la soc. OMISSIS, per la somma iscritta di Euro 3.2000.000,00 S. Cap. Euro 1.600.000,00, durata 8/Anni – grava Stezzano fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705, nonché sub 703. Risultano a margine della stessa, numerosi annotamenti di restrizione di beni. Atto di razioneamento in quote a firma notaio OMISSIS del OMISSIS rep. n. OMISSIS, annotato in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS relativamente ai box sub. 28 – 33 -35 – somma iscitta: E. 20.000,00 - Cap. E. 10.000,00 Cad. relativamente al box sub. 21: somma iscitta E. 30.000,00 - Cap. E. 15.000,00 relativamente al p. auto 40 somma iscitta: E 6.000,00 - Cap. E 3.000,00 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare trascritto in data OMISSIS ai n.ri OMISSIS - notif. dall'Uff. Del Tribunale di Bergamo il OMISSIS rep. n. OMISSIS a favore OMISSIS sede in Napoli, contro la soc. OMISSIS S.R.L. sede in Milano.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 28

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: sub 28

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Zanica SN (n. 12)

Quanto in oggetto risulta libero da oneri, vincoli, servitu', gravami in genere, ad eccezione delle formalità sotto elencate.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100,00 euro.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rata 30 giugno e 30 agosto 2024: 41,37 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saldo 53,61 euro (gestione 2023 - 2024). Il preventivo per la gestione 2024 - 2025 corrisponde a 103,43 euro con scadenza ultima rata al 31/08/2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 4,681

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accedere al piano seminterrato uno è necessario percorrere una rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non richiesto essendo l'unità non dotata di impianto di riscaldamento.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli come da quesito.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: sub 28

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	19,60	1,00	19,60
		19,60		19,60

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la vendita si ipotizza la creazione di n. cinque Lotti corrispondenti alle quattro autorimesse e al posto auto og-

getto della presente stima in modo tale che possano essere vendute singolarmente ad utenti all'interno del complesso di cui fanno parte, (inquilini eventualmente desiderosi di un secondo box) o in alternativa a utenti esterni al fabbricato.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data di perizia l'autorimessa risultava aperta e priva di chiavi. Sarà necessario prevedere la sostituzione della serratura della basculante con una nuova chiave, nel box sono presenti scatole e materiale vario. (vedi immagini fotografiche)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate singolarmente dal sottoscritto direttamente sul posto ricavando successivamente la consistenza del bene.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa. In relazione a ciò sono state esperite in sito indagini dirette per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso oltre ad una attenta consultazione della banca dati dei valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate e di altre fonti elencate. A seguito dell'opportuna consultazione dei valori ricavati dalle fonti citate e tenuto conto dell'ubicazione delle unità immobiliari, dello stato di conservazione, del grado di vetustà e di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili, viene attribuito un valore unitario esposto nella tabella delle consistenze allegata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI secondo semestre dell'anno 2023, box stato conservativo normale;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio case FIAIP 2023 - Indice dei prezzi e dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;

- Borsinoimmobiliare.it;

- Case e Terreni osservatorio Immobiliare 2023;

- "mercato immobiliare info";

- Agenzie Immobiliare della zona.

12.3 Valutazione corpi:

sub 28. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stezzano (BG), Via Zanica SN (nello stato dei luoghi n. 12/c)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.328,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	19,60	€ 680,00	€ 13.328,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.328,00
Valore corpo			€ 13.328,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.328,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.328,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 28	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	19,60	€ 13.328,00	€ 13.328,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 53,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
sostituzione serratura esistente sprovvista di chiave	€ -300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 12.975,00
Valore diritto e quota	€ 12.975,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.975,00
---	--------------------

Lotto: 003 - autorimessa sub. 33**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: sub 33.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Note: autorimessa singola

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS CF. OMISSIS, foglio 8, particella 7129, subalterno 33, scheda catastale si, indirizzo Via Zanica SN, piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 17, superficie 18, rendita € 45,65Confini: a Nord corsello comune, ad Est sub. 32, a Sud terrapieno e ad Ovest sub 34.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali: oggetto: OMISSIS, A seguito di ispezione ipocatastale effettuata presso La Conservatoria Dei RR.II. ed UTE di Bergamo, statuite al 30/03/2024 emergono i seguenti dati: Comune di STEZZANO fabbricato urbano realizzato su area al mappale 7129 di mq. 1524, posto in via Zanica sn, le seguenti unita': N.4 Autorimesse e n. 1 Posto Auto Scoperto al piano seminterrato, censite al Catasto Fabbricati del predetto comune, come segue: fg.8, mapp. 7129 sub 21, via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl.2, mq. 24, sup. catast. mq. 27, € 64,45 fg.8, mapp. 7129 sub 28, via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 21, sup. catast. mq. 23, € 56,40 fg.8, mapp. 7129 sub 33 via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl.2, mq. 17, sup. catast. mq. 18, €. 45,65 fg.8, mapp. 7129 sub 35, via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl.2. mq. 19, sup. catast. mq. 21, € 51,03 fg.8, mapp. 7129 sub 40, via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 13, sup. catast. mq. 15, € 29,54 Dati derivanti da Costituzione del 08.06.2010 pratica n.BG0185910, in atti dal 08.06.2010 – Costituzione (n.1626.1/2010) Compete quota proporzionale di comproprietari' sulle parti comuni del fabbricato corrisp. al fg. 8 mapp. 7129 sub 1 – via Zanica PT- S1 – CNC (Accesso pedonale e carrale, vialetti Pedonali Scivolo, Corsello di manovra coperto, Scale esterne, Locali Tecnici, Contatori, Loc. Immondizie.) Comuni a tutti i subalterni Ai fini catastali si precisa che le porzioni in oggetto fanno parte di un fabbricato urbano. (attualmente censito al NCEU del predetto comune con il mapp. 7129 sub da 5 sub 40. i sub da 1 a sub 4 BCNC) edificato su Area di risulta di fabbricato adibito a magazzino ed area nuda di pertinenza originariamente censito al N.C.E.U. con le particelle Fg. 8 n. 4330 sub 701 -*Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS di rep., trascritto a Bergamo con nota in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS per acquisto dal signor OMISSIS nato a Stezzano il OMISSIS. via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 702 via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 705 via Zanica P.T, Cat. F/1 mq. 470 A seguito variazione in soppressione del 08.06.2010 pratica n. BG0185874 in atti dal 08.06.2010 – DEMOLIZIONE TOTALE (n. 13639.1/2010) soppresso gli immobili fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – 702 e 705 I subalterni 701 e 702 unitamente ai sub 703 Area Urbana di mq. 390 e sub 704 Area Urbana di mq. 100 – derivavano giusta denuncia di frazionamento n. D00205 del 03.02.1997 per divisione dell'unita' Immobiliare originariamente censito al fg. 8 con il mapp. 4330 – via Zanica n. 12/B – P.T, Cat. C/2 cl. 1 mq. 325 (derivante da Classamento automatico del 07.02.1990 n. 1516/1990) Il sub 705, via Zanica P.T – Ente Urbano comune - cat. F/1 di mq. 470 derivante da variazione del 17.05.2007 pratica n. BG0168674 – Stralcio di parti comuni (n. 10096.1/2007) Segnalo che il 4330 sub 704 ed il mapp. 2376/5 – soppressi originano i mapp. 2376/703 e 7291 Il mapp. 4330 sub 703 – di mq. 390 soppresso origina i mapp. 4516 e 7130.*

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'autorimessa è posta al piano interrato di un fabbricato plurifamiliare dislocato a Est rispetto al centro di Stezzano; lo stesso risulta composto da sette unità abitative disposte su due piani (piano terra e primo); Al piano interrato di detto fabbricato troviamo 14 autorimesse e un posto auto serviti da un corsello centrale; l'accesso alle autorimesse avviene dalla strada a fondo chiuso tramite cancello elettrificato al piano strada che precede la rampa carrale, all' interrato si accede anche pedonalmente mediante due rampe scala dedicate poste all'interno del lotto del complesso ai due estremi del corpo edilizio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: "Il Kilometro rosso".

Servizi offerti dalla zona: Banca - BPER Banca (13 minuti a piedi verso il centro paese), supermercato ALDI di Stezzano (16 minuti a piedi), Municipio (14 minuti a piedi verso il centro paese), Scuola Materna (15 minuti a piedi verso il centro , due alternativ), Scuola media francesco Nullo (15 minuti a piedi verso il centro paese)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: non di particolare nota.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna Dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus n. 6 2 minuti a piedi - 130 metri, Stazione Ferroviaria Stezzano quattro minuti in auto (2,8 chilometri), Aeroporto Orio al Serio distante 10 minuti in auto (6 chilometri)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **sub 33**

L'autorimessa oggetto della presente perizia è posta al piano interrato del complesso, rispetto al senso di ingresso dalla rampa risulta essere la settima autorimessa sul lato destro; la stessa è dotata di apertura con basculante in ferro, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti divisorie in blocchetti di cemento, la parete di fondo in getto di cemento armato mentre per il soffitto troviamo lastre in cemento tipo "Predalles". Il box è fornito di una apertura a bocca di lupo con dimensioni 80 cm x 85 cm
Le dimensioni interne sono: in altezza 2,19 mt., 2,70 in larghezza e 5,60 in profondità.

Superficie complessiva di circa mq **15,12**

E' posto al piano: Seminterrato 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,19 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente le parti comuni risultano in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello carrale a quota strada di ingresso alle autorimesse.

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: spolvero in calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corsello
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre in cemento precompresso condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista condizioni: da ripristinare conformità: da collaudare Note: Impianto di illuminazione "basilare" con solo un punto luce ma sprovvisto di corpo illuminante.
Varie	
Blocchetti in cemento	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La certificazione di conformità riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso, all'interno del box specifico il punto luce non risulta funzionante, esiste il tasto di accensione e il tasto esterno ma l'unico punto luce è sprovvisto di corpo illuminante.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2008-11-14
<i>Note</i>	Il certificato di prevenzione incendi riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso,
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	l'accesso al piano autorimesse avviene esclusivamente tramite due rampe di scale esterne.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 122**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/2008 al n. di prot. 8971

Numero pratica: 81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: prima variante

Presentazione in data 02/07/2009 al n. di prot. 6867

Numero pratica: 61

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: seconda variante

Presentazione in data 19/05/2010 al n. di prot. 4217

NOTE: Ultima variante - riferimento per la conformità edilizia ed urbanistica

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: sub 33.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si allega richiesta di agibilità inoltrata successivamente alla fine lavori del 30/05/2010 e considerato il tempo trascorso senza una risposta ufficiale da parte dell'amministrazione l'agibilità si intende approvata per silenzio assenso.

Note generali: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità edilizia, le consistenze dell'autorimessa corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA 19/05/2010 n. 61 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: sub 33.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio Comunale n. 12 del 10/05/2019
Norme tecniche di attuazione:	variante al PGT del 2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità urbanistica, le consistenze dell'autorimessa corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA n. 61 del 19.05/2010 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: sub 33.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: In base alle ricerche di archivio presso il comune di Stezzano (accesso agli atti documentali) la planimetria catastale dell'autorimessa risulta conforme agli elaborati della DIA del 19.09.2008 n. 122 e successive varianti e allo stato di fatto rilevato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/1968 al 16/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A seguito accatastamento del fabbricato al mapp. 4330 (costituzione in atti dal 16.07.1991) e successivo frazionamento dello stesso (denuncia del 03.02.1997 n. D00205), con la costituzione dei sub 701 – 702 e 705- i signori OMISSIS procedono con atto di divisione a firma notaio OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS di rep., trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS – alla assegnazione dei beni in comproprietà, a OMISSIS assegnata la P.Propr. del mapp. 4330 sub 701 e quota di ½ del mapp.4330/705 a OMISSIS assegnata la P. Propr. del mapp. 4330 sub 702 e quota di ½ del mapp.4330/705

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza -identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza -identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a annotato in data 01/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: L'ipoteca viene iscritta contro la soc. OMISSIS, per la somma iscritta di Euro 3.2000.000,00 S. Cap. Euro 1.600.000,00, durata 8/Anni – grava Stezzano fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705, nonche' sub703. Risultano a margine della stessa, numerosi annotamenti di restrizione di beni. Atto di razioneamento in quote a firma notaio OMISSIS del OMISSIS rep. n. 30210, annotato in data 01.12.2010 ai n. ri 63593/14909 relativamente ai box sub. 28 – 33 -35 – somma iscritta: E. 20.000,00 - Cap. E. 10.000,00 Cad. relativamente al box sub. 21: somma iscritta E. 30.000,00 - Cap. E. 15.000,00 relativamente al p. auto 40 somma iscritta: E 6.000,00 - Cap. E 3.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 29/01/2024 ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare trascritto in data 29.01.2024 ai n.ri 4596/3188 - notif. dall'Uff. Del Tribunale di Bergamo il OMISSIS rep. n OMISSIS a favore OMISSIS sede in Napoli, contro la soc. OMISSIS. sede in Milano.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 33

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: sub 33

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Zanica SN (n. 12)

Quanto in oggetto risulta libero da oneri, vincoli, servitu', gravami in genere, ad eccezione delle formalità sotto elencate.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 90,00 euro.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
rata 30 giugno e 30 agosto 2024: 35,83 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saldo 48,93 euro (gestione 2023 - 2024). Il preventivo per la gestione 2024 - 2025 corrisponde a 89,59 euro con scadenza ultima rata al 31/08/2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 3,819

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accedere al piano seminterrato uno è necessario percorrere una rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non richiesto essendo l'unità non dotata di impianto di riscaldamento.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli come da quesito.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso come da quesito.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: sub. 33

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	15,12	1,00	15,12
		15,12		15,12

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la vendita si ipotizza la creazione di n. cinque Lotti corrispondenti alle quattro autorimesse e al posto auto oggetto della presente stima in modo tale che possano essere vendute singolarmente ad utenti all'interno del complesso di cui fanno parte, (inquilini eventualmente desiderosi di un secondo box) o in alternativa a utenti esterni al fabbricato.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Alla data di perizia l'autorimessa risultava aperta e priva di chiavi. Sarà necessario prevedere la sostituzione della serratura della basculante con una nuova chiave, L'autorimessa risulta attualmente in uso ad un condomino il quale avrebbe stipulato un contratto preliminare con la OMISSIS nell'anno 2016 che non risulta regolarmente registrato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate singolarmente dal sottoscritto direttamente sul posto ricavando successivamente la consistenza del bene.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa. In relazione a ciò sono state esperite in sito indagini dirette per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso oltre ad una attenta consultazione della banca dati dei valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate e di altre fonti elencate. A seguito dell'opportuna consultazione dei valori ricavati dalle fonti citate e tenuto conto dell'ubicazione delle unità immobiliari, dello stato di conservazione, del grado di vetustà e di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili, viene attribuito un valore unitario esposto nella tabella delle consistenze allegata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI secondo semestre dell'anno 2023, box stato conservativo normale;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio case FIAIP 2023 - Indice dei prezzi e dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;

- Borsinoimmobiliare.it;

- Case e Terreni osservatorio Immobiliare 2023;

- "mercato immobiliare info";

- Agenzie Immobiliare della zona.

12.3 Valutazione corpi:**sub 33. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Stezzano (BG), Via Zanica SN (nello stato dei luoghi n. 12/c)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.281,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	15,12	€ 680,00	€ 10.281,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.281,60
Valore corpo			€ 10.281,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.281,60

Valore complessivo diritto e quota	€ 10.281,60
------------------------------------	-------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 33	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	15,12	€ 10.281,60	€ 10.281,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 48,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
sostituzione serratura esistente sprovvista di chiave	€ -300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 9.933,60
Valore diritto e quota	€ 9.933,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.933,60
---	-------------------

Lotto: 004 - autorimessa sub. 35**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: sub 35.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Note: autorimessa singola

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: M.B. OMISSIS. CF. OMISSIS, foglio 8, particella 7129, subalterno 35, scheda catastale si, indirizzo Via Zanica SN , piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 19, superficie 21, rendita € 51,03Confini: a Nord corsello comune, ad Est sub. 34, a Sud terrapieno e ad Ovest sub 36.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: oggetto: OMISSIS, A seguito di ispezione ipocatastale effettuata presso La Conservatoria Dei RR.II. ed UTE di Bergamo, statuite al 30/03/2024 emergono i seguenti dati: Comune di STEZZANO fabbricato urbano realizzato su area al mappale 7129 di mq. 1524, posto in via Zanica sn, le seguenti unita': N.4 Autorimesse e n. 1 Posto Auto Scoperto al piano seminterrato, censite al Catasto Fabbricati del predetto comune, come segue: fg.8, mapp. 7129 sub 21, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 ,Cl.2, mq. 24, sup. catast. mq. 27, € 64,45 fg.8, mapp. 7129 sub 28, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 ,Cl. 2, mq. 21, sup. catast. mq. 23, € 56,40 fg.8, mapp. 7129 sub 33 via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 , Cl.2, mq. 17, sup. catast. mq. 18, €. 45,65 fg.8 ,mapp. 7129 sub 35, via Zanica sn , P.S1 , Cat. C/6 , Cl.2. mq. 19, sup. catast. mq. 15, € 29,54 Dati derivanti da Costituzione del 08.06.2010 pratica n.BG0185910, in atti dal 08.06.2010 – Costituzione (n.1626.1/2010) Compete quota proporzionale di comproprietari' sulle parti comuni del fabbricato corrisp. al fg. 8 mapp. 7129 sub 1 – via Zanica PT- S1 – CNC (Accesso pedonale e carrale, vialetti Pedonali Scivolo, Corsello di manovra coperto, Scale esterne, Locali Tecnici, Contatori, Loc. Immondizie.) Comuni a tutti i subalterni

*Ai fini catastali si precisa che le porzioni in oggetto fanno parte di un fabbricato urbano. (attualmente censito al NCEU del predetto comune con il mapp. 7129 sub da 5 sub 40,i sub da 1 a sub 4 BCNC) edificato su Area di risulta di fabbricato adibito a magazzino ed area nuda di pertinenza originariamente censito al N.C.E.U. con le particelle Fg. 8 n. 4330 sub 701 -*Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS di rep., trascritto a Bergamo con nota in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS per acquisto dal signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS. via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 702 via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 705 via Zanica P.T, Cat. F/1 mq. 470 A seguito variazione in soppressione del 08.06.2010 pratica n. BG0185874 in atti dal 08.06.2010 – DEMOLIZIONE TOTALE (n. 13639.1/2010) soppresso gli immobili fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – 702 e 705 I subalterni 701 e 702 unitamente ai sub 703 Area Urbana di mq. 390 e sub 704 Area Urbana di mq. 100 – derivavano giusta denuncia di frazionamento n. D00205 del 03.02.1997 per divisione dell'unita' Immobiliare originariamente censito al fg. 8 con il mapp. 4330 – via Zanica n. 12/B – P.T, Cat. C/2 cl. 1 mq. 325 (derivante da Classamento automatico del 07.02.1990 n. 1516/1990) Il sub 705, via Zanica P.T – Ente Urbano comune - cat. F/1 di mq. 470 derivante da variazione del 17.05.2007 pratica n. BG0168674 – Stralcio di parti comuni (n. 10096.1/2007) Segnalo che il 4330 sub 704 ed il mapp. 2376/5 – soppressi originano i mapp.*

2376/703 e 7291 Il mapp. 4330 sub 703 – di mq. 390 soppresso origina i mapp. 4516 e 7130.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'autorimessa è posta al piano interrato di un fabbricato plurifamiliare dislocato a Est rispetto al centro di Stezzano; lo stesso risulta composto da sette unità abitative disposte su due piani (piano terra e primo); Al piano interrato di detto fabbricato troviamo 14 autorimesse e un posto auto serviti da un corsello centrale; l'accesso alle autorimesse avviene dalla strada a fondo chiuso tramite cancello elettrificato al piano strada che precede la rampa carrale, all' interrato si accede anche pedonalmente mediante due rampe scala dedicate poste all'interno del lotto del complesso ai due estremi del corpo edilizio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: "Il Kilometro rosso".

Servizi offerti dalla zona: Banca - BPER banca (13 minuti a piedi verso il centro paese), supermercato ALDI di Stezzano (16 minuti a piedi), Municipio (14 minuti a piedi verso il centro paese), Scuola Materna (15 minuti a piedi verso il centro , due alternativ), Scuola media francesco Nullo (15 minuti a piedi verso il centro paese)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: non di particolare nota.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna Dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus n. 6 2 minuti a piedi - 130 metri, Stazione Ferroviaria Stezzano quattro minuti in auto (2,8 chilometri), Aeroporto Orio al Serio distante 10 minuti in auto (6 chilometri)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa [C6]** di cui al corpo **sub 35**

l'autorimessa oggetto della presente perizia è posta al piano interrato del complesso, rispetto al senso di ingresso dalla rampa risulta essere la quinta autorimessa sul lato destro; la stessa è dotata di apertura con basculante in ferro, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti divisorie in blocchetti di cemento, la parete di fondo in getto di cemento armato mentre per il soffitto troviamo lastre in cemento tipo "Predalles". Il box è fornito di una apertura a bocca di lupo con dimensioni 80 cm x 90 cm
Le dimensioni interne sono: in altezza 2,19 mt., 3,25 in larghezza e 5,55 in profondità.

Superficie complessiva di circa mq **18,03**

E' posto al piano: Seminterrato 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,19 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente le parti comuni risultano in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello carrale a quota strada di in-

	gresso alle autorimesse.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: spolvero in calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corsello
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre in cemento precompresso condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista condizioni: da ripristinare conformità: da collaudare Note: Impianto di illuminazione "basilare" con solo un punto luce ma sprovvisto di corpo illuminante.
Varie	
Blocchetti in cemento	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La certificazione di conformità riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso, all'interno del box specifico il punto luce non risulta funzionante, esiste il tasto di accensione e il tut esterno ma l'unico punto luce è sprovvisto di corpo illuminante.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2008-11-14
<i>Note</i>	Il certificato di prevenzione incendi riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso,
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	l'accesso al piano autorimesse avviene esclusivamente tramite due rampe di scale esterne.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 122**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/2008 al n. di prot. 8971

Numero pratica: 81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: prima variante

Presentazione in data 02/07/2009 al n. di prot. 6867

Numero pratica: 61

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: seconda variante

Presentazione in data 19/05/2010 al n. di prot. 4217

NOTE: Ultima variante - riferimento per la conformità edilizia ed urbanistica

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: sub 35****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si allega richiesta di agibilità inoltrata successivamente alla fine lavori del 30/05/2010 e considerato il tempo trascorso senza una risposta ufficiale da parte dell'amministrazione l'agibilità si intende approvata per silenzio assenso.

Note generali: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità edilizia, le consistenze dell'autorimessa corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA 19.05/2010 n. 61 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: sub 35.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio Comunale n. 12 del 10/05/2019
Norme tecniche di attuazione:	variante al PGT del 2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità urbanistica, le consistenze dell'autorimessa corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA n. 61 del 19.05/2010 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: sub 35.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: In base alle ricerche di archivio presso il comune di Stezzano (accesso agli atti documentali) la planimetria catastale dell'autorimessa risulta conforme agli elaborati della DIA del 19.09.2008 n. 122 e successive varianti e allo stato di fatto rilevato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/1968 al 16/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A seguito accatastamento del fabbricato al mapp. 4330 (costituzione in atti dal 16.07.1991) e successivo frazionamento dello stesso (denuncia del 03.02.1997 n. D00205), con la costituzione dei sub 701 – 702 e 705- i signori OMISSIS procedono con atto di divisione a firma notaio Peppino OMISSIS in data OMISSIS n. OMISSIS di rep., trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS – alla assegnazione dei beni in comproprietà, a OMISSIS assegnata la P.Propr. del mapp. 4330 sub 701 e quota di ½ del mapp.4330/705 a OMISSIS assegnata la P. Propr del mapp. 4330 sub 702 e quota di ½ del mapp.4330/705

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza -identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza -identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a annotato in data 01/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: L'ipoteca viene iscritta contro la soc. C.M. B. COSTRUZIONI S.R.L. COSTRUZIONI S.R.L., per la somma iscritta di Euro 3.200.000,00 S. Cap. Euro 1.600.000,00, durata 8/Anni – grava Stezzano fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705, nonché sub 703. Risultano a margine della stessa, numerosi annotamenti di restrizione di beni. Atto di razioneamento in quote a firma notaio OMISSIS del OMISSIS rep. n. 30210, annotato in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS relativamente ai box sub. 28 – 33 -35 – somma iscritta: E. 20.000,00 - Cap. E. 10.000,00 Cad. relativamente al box sub. 21: somma iscritta E. 30.000,00 - Cap. E. 15.000,00 relativamente al p. auto 40 somma iscritta: E. 6.000,00 - Cap. E. 3.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 29/01/2024 ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare trascritto in data 29.01.2024 ai n.ri 4596/3188 - notif. dall'Uff. Del Tribunale di Bergamo il 10.01.2024 rep. n. 10648 a favore OMISSIS sede in Napoli, contro la soc. OMISSIS. sede in Milano.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 35

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: sub 35

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Zanica SN (n. 12)

Quanto in oggetto risulta libero da oneri, vincoli, servitu', gravami in genere, ad eccezione delle formalità sotto elencate.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 95,00 euro.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rata 30 giugno e 30 agosto 2024: 39,46 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saldo 51,78 euro (gestione 2023 - 2024). Il preventivo per la gestione 2024 - 2025 corrisponde a 98,66 euro con scadenza ultima rata al 31/08/2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 3,819

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accedere al piano seminterrato uno è necessario percorrere una rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 4,406

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non richiesto essendo l'unità non dotata di impianto di riscaldamento.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli come da quesito.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso come da quesito.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: sub 35

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	18,03	1,00	18,03
		18,03		18,03

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la vendita si ipotizza la creazione di n. cinque Lotti corrispondenti alle quattro autorimesse e al posto auto oggetto della presente stima in modo tale che possano essere vendute singolarmente ad utenti all'interno del complesso di cui fanno parte, (inquilini eventualmente desiderosi di un secondo box) o in alternativa a utenti esterni al fabbricato.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Alla data di perizia l'autorimessa risultava aperta e priva di chiavi. Sarà necessario prevedere la sostituzione della serratura della basculante con una nuova chiave,

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate singolarmente dal sottoscritto direttamente sul posto ricavando successivamente la consistenza del bene.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa. In relazione a ciò sono state esperite in sito indagini dirette per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso oltre ad una attenta consultazione della banca dati dei valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate e di altre fonti elencate. A seguito dell'opportuna consultazione dei valori ricavati dalle fonti citate e tenuto conto dell'ubicazione delle unità immobiliari, dello stato di conservazione, del grado di vetustà e di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili, viene attribuito un valore unitario esposto nella tabella delle consistenze allegata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI secondo semestre dell'anno 2023, box stato conservativo normale;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio case FIAIP 2023 - Indice dei prezzi e dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;

- Borsinoimmobiliare.it;

- Case e Terreni osservatorio Immobiliare 2023;

- "mercato immobiliare info";

- Agenzie Immobiliare della zona..

12.3 Valutazione corpi:**sub 35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Stezzano (BG), Via Zanica SN (nello stato dei luoghi n. 12/c)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.260,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	18,03	€ 680,00	€ 12.260,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.260,40
Valore corpo			€ 12.260,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.260,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.260,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 35	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	18,03	€ 12.260,40	€ 12.260,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 51,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
sostituzione serratura esistente sprovvista di chiave	€ -300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 11.909,40
Valore diritto e quota	€ 11.909,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.909,40
---	--------------------

Lotto: 005 - posto auto sub. 40

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub 40.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)

Note: posto auto singolo scoperto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. CF. OMISSIS, foglio 8, particella 7129, subalterno 40, scheda catastale si, indirizzo Via Zanica SN, piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 15, rendita € 29,54

Confini: a Nord terrapieno, ad Est terrapieno, a Sud area comune e ad Ovest corsello comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: oggetto: OMISSIS, A seguito di ispezione ipocatastale effettuata presso La Conservatoria Dei RR.II. ed UTE di Bergamo, statunte OMISSIS emergono i seguenti dati: Comune di STEZZANO fabbricato urbano realizzato su area al mappale 7129 di mq. 1524, posto in via Zanica sn, le seguenti unita': N.4 Autorimesse e n. 1 Posto Auto Scoperto al piano seminterrato, censite al Catasto Fabbricati del predetto comune, come segue: fg.8, mapp. 7129 sub 21, via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl.2, mq. 24, sup. catast. mq. 27, € 64,45 fg.8, mapp. 7129 sub 28, via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 21, sup. catast. mq. 23, € 56,40 fg.8, mapp. 7129 sub 33 via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl.2, mq. 17, sup. catast. mq. 18, €. 45,65 fg.8, mapp. 7129 sub 35, via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl.2. mq. 19, sup. catast. mq. 21 €. 51,03 fg.8, mapp. 7129 sub 40, via Zanica sn, P.S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 13, sup. catast. mq. 15, € 29,54 Dati derivanti da Costituzione del 08.06.2010 pratica n.BG0185910, in atti dal 08.06.2010 – Costituzione (n.1626.1/2010) Compete quota proporzionale di comproprietari sulle parti comuni del fabbricato corrisp. al fg. 8 mapp. 7129 sub 1 – via Zanica PT- S1 – CNC (Accesso pedonale e carrale, vialetti Pedonali Scivolo, Corsello di manovra coperto, Scale esterne, Locali Tecnici, Contatori, Loc. Immondizie.) Comuni a tutti i subalterni .

*Ai fini catastali si precisa che le porzioni in oggetto fanno parte di un fabbricato urbano. (attualmente censito al NCEU del predetto comune con il mapp. 7129 sub da 5 sub 40, i sub da 1 a sub 4 BCNC) edificato su Area di risulta di fabbricato adibito a magazzino ed area nuda di pertinenza originariamente censito al N.C.E.U. con le particelle Fg. 8 n. 4330 sub 701 -*Atto di compravendita a rogito notaio Francesco Luigi Patane' in data 16.07.2007 n. 26039/3338 di rep., trascritto a Bergamo con nota in data 06.08.2007 ai n. ri 53077/30573 per acquisto dal signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS. via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 702 via Zanica, P.T, Cat. C/2 mq. 166 Fg. 8 n. 4330 sub 705 via Zanica P.T, Cat. F/1 mq. 470 A seguito variazione in soppressione del 08.06.2010 pratica n. BG0185874 in atti dal 08.06.2010 – DEMOLIZIONE TOTALE (n. 13639.1/2010) soppresso gli immobili fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – 702 e 705 I subalterni 701 e 702 unitamente ai sub 703 Area Urbana di mq. 390 e sub 704 Area Urbana di mq. 100 – derivavano giusta denuncia di frazionamento n. D00205 del 03.02.1997 per divisione dell'unita' Immobiliare originariamente censito al fg. 8 con il mapp. 4330 – via Zanica n. 12/B – P.T, Cat. C/2 cl. 1 mq. 325 (derivante da Classamento automatico del 07.02.1990 n. 1516/1990) Il sub 705, via Zanica P.T – Ente Urbano comune - cat. F/1 di mq. 470 derivante da variazione del 17.05.2007 pratica n. BG0168674 – Stralcio di parti comuni n. 10096.1/2007) Segnalo che il 4330 sub*

704 ed il mapp. 2376/5 – soppressi originano i mapp. 2376/703 e 7291 Il mapp. 4330 sub 703 – di mq. 390 soppresso origina i mapp. 4516 e 7130.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il posto auto è posto al piano interrato di un fabbricato plurifamiliare dislocato a Est rispetto al centro di Stezzano; lo stesso risulta composto da sette unità abitative disposte su due piani (piano terra e primo); Al piano interrato di detto fabbricato troviamo 14 autorimesse e un posto auto serviti da un corsello centrale; l'accesso alle autorimesse avviene dalla strada a fondo chiuso tramite cancello elettrificato al piano strada che precede la rampa carrale, all' interrato si accede anche pedonalmente mediante due rampe scala dedicate poste all'interno del lotto del complesso ai due estremi del corpo edilizio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: "Il Kilometro rosso".

Servizi offerti dalla zona: Banca - BPER Banca (13 minuti a piedi verso il centro paese), supermercato ALDI di Stezzano (16 minuti a piedi), Municipio (14 minuti a piedi verso il centro paese), Scuola Materna (15 minuti a piedi verso il centro , due alternativ), Scuola media francesco Nullo (15 minuti a piedi verso il centro paese)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: non di particolare nota.

Attrazioni storiche: Santuario della madonna Dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus n. 6 2 minuti a piedi - 130 metri, Stazione Ferroviaria Stezzano quattro minuti in auto (2,8 chilometri), Aeroporto Orio al Serio distante 10 minuti in auto (6 chilometri)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **sub 40**

Il posto auto oggetto della presente perizia è posta al piano interrato del complesso, rispetto al senso di ingresso dalla rampa risulta essere l'unico posto auto in fondo al corsello, dalla parte opposta dell'ingresso carrale; il pavimento è in battuto di cemento, le due pareti che delimitano a Nord e ad Est lo stesso sono in muratura intonacata

Le dimensioni interne sono: 2,90 mt in larghezza e 4,40 mt. in profondità.

Superficie complessiva di circa mq **12,76**

E' posto al piano: Seminterrato 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008/2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 40; ha un'altezza utile interna di circa m. posto auto scoperto

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente le parti comuni risultano in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone

	Riferito limitatamente a: Cannello carrale a quota strada di ingresso alle autorimesse.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: spolvero in calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corsello
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione posto auto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La certificazione di conformità riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso,
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2008-11-14
<i>Note</i>	Il certificato di prevenzione incendi riguarda il corsello e le autorimesse nel loro complesso,
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	l'accesso al piano autorimesse avviene esclusivamente tramite due rampe di scale esterne.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 122**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/2008 al n. di prot. 8971

Numero pratica: 81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: prima variante

Presentazione in data 02/07/2009 al n. di prot. 6867

Numero pratica: 61

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di fabbricato residenziale

Oggetto: seconda variante

Presentazione in data 19/05/2010 al n. di prot. 4217

NOTE: Ultima variante - riferimento per la conformità edilizia ed urbanistica

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: sub 40.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si allega richiesta di agibilità inoltrata successivamente alla fine lavori del 30/05/2010 e considerato il tempo trascorso senza una risposta ufficiale da parte dell'amministrazione l'agibilità si intende approvata per silenzio assenso.

Note generali: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità edilizia, le consistenze del posto auto corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA 19.05/2010 n. 61 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: sub 40.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio Comunale n. 12 del 10/05/2019
Norme tecniche di attuazione:	variante al PGT del 2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Non sono emerse difformità in ordine alla conformità urbanistica, le consistenze del posto auto corrispondono a quanto rappresentato negli elaborati della DIA n. 61 del 19.05/2010 (seconda variante alla DIA del 19.09.2008 n. 122).

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: sub 40.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Zanica SN (n. 12)**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: In base alle ricerche di archivio presso il comune di Stezzano (accesso agli atti documentali) la planimetria catastale del posto auto risulta conforme agli elaborati della DIA del 19.09.2008 n. 122 e successive varianti e allo stato di fatto rilevato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/1968 al 16/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A seguito accatastamento del fabbricato al mapp. 4330 (costituzione in atti dal 16.07.1991) e successivo frazionamento dello stesso (denuncia del 03.02.1997 n. D00205), con la costituzione dei sub 701 – 702 e 705- i signori OMISSIS procedono con atto di divisione a firma notaio Peppino Nosari in data 19.09.1997 n. 119783 di rep., trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS – alla assegnazione dei beni in comproprietà, a OMISSIS assegnata la P.Propr. del mapp. 4330 sub 701 e quota di ½ del mapp.4330/705 a OMISSIS assegnata la P.Propr. del mapp. 4330 sub 702 e quota di ½ del mapp.4330/705

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza -identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2007 al 19/07/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto finalizzato alla edificazione del complesso residenziale di cui quanto oggetto è parte, su area di risulta di fabbricato urbano demolito ed area nuda di pertinenza -identificato all'urbano fg. 8 con i mappali 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705 (al C. Terreni area urbana censita alla partita 1 fg. 9 con la particella 47129 E.U di are 15.24) il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a annotato in data 01/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; Note: L'ipoteca viene iscritta contro la soc. OMISSIS, per la somma iscritta di Euro 3.200.000,00 S. Cap. Euro 1.600.000,00, durata 8/Anni – grava Stezzano fg. 8 mapp. 4330 sub 701 – sub 702 e sub 705, nonché sub703. Risultano a margine della stessa, numerosi annotamenti di restrizione di beni. Atto di razionamento in quote a firma notaio OMISSIS del OMISSIS rep. n. OMISSIS annotato in data OMISSIS ai n. ri OMISSIS relativamente ai box sub. 28 – 33 -35 – somma iscitta: E. 20.000,00 - Cap. E. 10.000,00 Cad. relativamente al box sub. 21: somma iscitta E. 30.000,00 - Cap. E. 15.000,00 relativamente al p. auto 40 somma iscitta: E 6.000,00 - Cap. E 3.000,00 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare trascritto in data OMISSIS ai n.ri OMISSIS - notif. dall'Uff. Del Tribunale di Bergamo il OMISSIS rep. n.OMISSIS a favore OMISSIS sede in Napoli, contro la soc. OMISSIS sede in Milano.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 40

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: sub 40

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Zanica SN (n. 12)

Quanto in oggetto risulta libero da oneri, vincoli, servitu', gravami in genere, ad eccezione delle formalità sotto elencate.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 75,00 euro .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rata giugno e agosto 2024: 30,90 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Saldo 49,19 euro (gestione 2023 - 2024) Il preventivo per la gestione 2024 - 2025 corrisponde a 77,27 euro con scadenza ultima rata al 31/08/2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 3,819

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accedere al piano seminterrato uno è necessario percorrere una rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 4,406

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non richiesto essendo l'unità non dotata di impianto di riscaldamento.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli come da quesito.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso come da quesito.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: sub 40

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	12,76	1,00	12,76
		12,76		12,76

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la vendita si ipotizza la creazione di n. cinque Lotti corrispondenti alle quattro autorimesse e al posto auto oggetto della presente stima in modo tale che possano essere vendute singolarmente ad utenti all'interno del complesso di cui fanno parte, (inquilini eventualmente desiderosi di un secondo box) o in alternativa a utenti esterni al fabbricato.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data di perizia il posto auto risulta accessibile.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate singolarmente dal sottoscritto

direttamente sul posto ricavando successivamente la consistenza del bene.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa. In relazione a ciò sono state esperite in sito indagini dirette per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso oltre ad una attenta consultazione della banca dati dei valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate e di altre fonti elencate. A seguito dell'opportuna consultazione dei valori ricavati dalle fonti citate e tenuto conto dell'ubicazione delle unità immobiliari, dello stato di conservazione, del grado di vetustà e di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili, viene attribuito un valore unitario esposto nella tabella delle consistenze allegata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI secondo semestre dell'anno 2023 ,posti auto scoperti, stato conservativo normale;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio case FIAIP 2023 - Indice dei prezzi e dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;

- Borsinoimmobiliare.it;

- Case e Terreni osservatorio Immobiliare 2023;

- "mercato immobiliare info";

- Agenzie Immobiliare della zona..

12.3 Valutazione corpi:

sub 40. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stezzano (BG), Via Zanica SN (nello stato dei luoghi n. 12/c)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.721,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto scoperto	12,76	€ 370,00	€ 4.721,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.721,20
Valore corpo			€ 4.721,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.721,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.721,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 40	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,76	€ 4.721,20	€ 4.721,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 30,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 4.691,20

Valore diritto e quota € 4.691,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.691,20

15-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Federico Perugini