

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N°Gen. Rep. **570 / 2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

Beni in **Osio Sopra (BG)**  
Località/Frazione  
via f.lli Maccarini

## INDICE

### **Lotto: 001 - Ufficio monolocale PT + autorimessa**

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 2. DESCRIZIONE**
  - 2.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 3. PRATICHE EDILIZIE**
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 4. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 11. STATO DI POSSESSO**
- 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
  - 12.1 CRITERIO DI STIMA
  - 12.2 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.3 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

### **Lotto: 002 - Ufficio monolocale PT + autorimessa**

- 13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 14. DESCRIZIONE**
  - 14.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 14.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 15. PRATICHE EDILIZIE**
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 16. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 17. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 18. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 19. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 20. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 21. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 22. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 23. STATO DI POSSESSO**
- 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
  - 12.6 CRITERIO DI STIMA
  - 12.7 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.8 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.9 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.10 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

**Lotto: 003 - Ufficio monolocale PT + autorimessa**

- 25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 26. DESCRIZIONE**
  - 26.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 26.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 27. PRATICHE EDILIZIE**
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 28. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 29. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 31. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 32. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 33. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 34. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 35. STATO DI POSSESSO**
- 36. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
  - 12.11 CRITERIO DI STIMA
  - 12.12 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.13 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.14 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.15 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

**Lotto: 004 - Appartamento P2 + autorimessa**

- 37. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 38. DESCRIZIONE**
  - 38.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 38.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 39. PRATICHE EDILIZIE**
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 40. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 41. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 42. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 43. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 44. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 45. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 46. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 47. STATO DI POSSESSO**
- 48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
  - 12.16 CRITERIO DI STIMA
  - 12.17 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.18 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.19 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.20 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

**Lotto: 005 - Appartamento P1 + autorimessa**

- 49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 50. DESCRIZIONE**
  - 50.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 50.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 51. PRATICHE EDILIZIE**
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 52. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 53. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- 54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 55. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 56. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 57. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
- 58. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
- 59. STATO DI POSSESSO
- 60. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
  - 12.21 CRITERIO DI STIMA
  - 12.22 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.23 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.24 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.25 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

### **Lotto: 006 - Appartamento P1 + autorimessa**

- 61. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 62. DESCRIZIONE
  - 62.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 62.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 63. PRATICHE EDILIZIE
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 64. CONFORMITÀ URBANISTICA
- 65. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 66. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 67. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 68. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 69. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
- 70. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
- 71. STATO DI POSSESSO
- 72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
  - 12.26 CRITERIO DI STIMA
  - 12.27 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.28 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.29 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.30 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

### **Lotto: 007 - Appartamento P1,2 + autorimessa**

- 73. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 74. DESCRIZIONE
  - 74.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 74.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 75. PRATICHE EDILIZIE
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 76. CONFORMITÀ URBANISTICA
- 77. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 79. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 80. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 81. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
- 82. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
- 83. STATO DI POSSESSO
- 84. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
  - 12.31 CRITERIO DI STIMA
  - 12.32 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.33 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.34 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.35 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

### **Lotto: 008 - Appartamento PT,1,2,3 + autorimessa**

**85. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**86. DESCRIZIONE**

86.1 DESCRIZIONE GENERALE

86.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**87. PRATICHE EDILIZIE**

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**88. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**89. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**90. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**91. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**92. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**93. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**94. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**95. STATO DI POSSESSO**

**96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

12.36 CRITERIO DI STIMA

12.37 FONTI D'INFORMAZIONE

12.38 VALUTAZIONE CORPI

12.39 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

12.40 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

### **Lotto: 009 - Negozio monolocale PT + magazzino**

**97. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**98. DESCRIZIONE**

98.1 DESCRIZIONE GENERALE

98.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**99. PRATICHE EDILIZIE**

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**100. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**101. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**102. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**103. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**104. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**105. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**106. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**107. STATO DI POSSESSO**

**108. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

12.41 CRITERIO DI STIMA

12.42 FONTI D'INFORMAZIONE

12.43 VALUTAZIONE CORPI

12.44 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

12.45 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

### **Lotto: 010 - Negozio bilocale PT + autorimessa**

**109. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**110. DESCRIZIONE**

110.1 DESCRIZIONE GENERALE

110.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**111. PRATICHE EDILIZIE**

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

- 112. CONFORMITÀ URBANISTICA
- 113. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 114. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 115. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 116. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 117. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
- 118. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
- 119. STATO DI POSSESSO
- 120. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
  - 12.46 CRITERIO DI STIMA
  - 12.47 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.48 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.49 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.50 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

### **Lotto: 011 - Autorimessa**

- 121. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 122. DESCRIZIONE
  - 122.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 122.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 123. PRATICHE EDILIZIE
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 124. CONFORMITÀ URBANISTICA
- 125. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 126. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 127. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 128. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 129. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
- 130. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
- 131. STATO DI POSSESSO
- 132. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
  - 12.51 CRITERIO DI STIMA
  - 12.52 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.53 VALUTAZIONE CORPI
  - 12.54 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
  - 12.55 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

### **Lotto: 012 - Autorimessa**

- 133. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 134. DESCRIZIONE
  - 134.1 DESCRIZIONE GENERALE
  - 134.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 135. PRATICHE EDILIZIE
  - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 136. CONFORMITÀ URBANISTICA
- 137. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 138. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 139. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 140. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 141. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE
- 142. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
- 143. STATO DI POSSESSO
- 144. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
  - 12.56 CRITERIO DI STIMA
  - 12.57 FONTI D'INFORMAZIONE
  - 12.58 VALUTAZIONE CORPI

- 12.59 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
- 12.60 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

**Lotto: 013 - Autorimessa**

**145. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**146. DESCRIZIONE**

- 146.1 DESCRIZIONE GENERALE
- 146.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**147. PRATICHE EDILIZIE**

- 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**148. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**149. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**150. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**151. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**152. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**153. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**154. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**155. STATO DI POSSESSO**

**156. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

- 12.61 CRITERIO DI STIMA
- 12.62 FONTI D'INFORMAZIONE
- 12.63 VALUTAZIONE CORPI
- 12.64 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
- 12.65 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Beni in **Osio Sopra (BG)**

Località/Frazione

via f.lli Maccarini

**Lotto: 001 - Ufficio monolocale PT + autorimessa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 701, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1-T, comune G159, categoria A10, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 42mq, rendita € 346,03

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 701: P.T. sub 829, mapp.474, scale sub 814, porticato sub 821, P.-1 sub 785, terrapieno, scale sub 814, sub 823

Note: Fg. 8 part. 537 sub 701, Cat. A/10, Cl.1, 2 vani, mq 42, piano S1-T, R.C. 346.03 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 785, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 22 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 785, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 20mq, superficie 22mq, rendita € 32,02

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 785: P.-1 terrapieno, sub 701, sub 823, corsello sub 822

Note: Fg. 8 part. 537 sub 701, Cat. A/10, Cl.1, 2 vani, mq 42, piano S1-T, R.C. 346.03 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 785, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 22 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

**2. DESCRIZIONE**

**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **A**

### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

### UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

### AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

### RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

## Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



*Locali commerciali*



*Autorimessa tipo*



Corte

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne**

siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 701, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1-T, comune G159, categoria A10, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 42mq, rendita € 346,03

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 701: P.T. sub 829, mapp.474, scale sub 814, porticato sub 821, P.-1 sub 785, terrapieno, scale sub 814, sub 823

Note: Fg. 8 part. 537 sub 701, Cat. A/10, Cl.1, 2 vani, mq 42, piano S1-T, R.C. 346.03 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 785, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 22 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 785, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 20mq, superficie 22mq, rendita € 32,02

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 785: P.-1 terrapieno, sub 701, sub 823, corsello sub 822

Note: Fg. 8 part. 537 sub 701, Cat. A/10, Cl.1, 2 vani, mq 42, piano S1-T, R.C. 346.03 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 785, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 22 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su

particella 537 sub  
701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24

non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		<b>42,00</b>		<b>42,00</b>

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.

### Accessori:

A

1. Box  
 Identificato al n. fg.8, part.537, sub.785  
 Posto al piano S1  
 Composto da vano unico  
 Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq  
 Destinazione urbanistica: Autorimessa  
 Valore a corpo: € **12000**

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Box****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.400,00.

**LOTTO 1**

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

Fg. 8 part. 537 sub 701, Cat. A/10, Cl.1, 2 vani, mq 42, piano S1-T, R.C. 346.03 (Ufficio)

Fg. 8 part. 537 sub 785, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 22 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione € 0,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 0,00.

Stato del possesso: nel possesso della ditta esecutata.

Valore dell'immobile commerciale mq 42,00x€/mq 1.200,00 = € 50.400,00

Valore dell'autorimessa mq 22,00 a corpo = € 12.000,00

Pratica per concessione in sanatoria = € 0,00-

Oneri condominiali = € 0,00-

Valore totale dell'immobile € 62.400,00 (sessantaduemilaquattrocentoeuro,00)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	42,00	€ 1.200,00	€ 50.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.400,00
Valore Corpo	€ 50.400,00
Valore Accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 62.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.400,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Box	42,00	€ 62.400,00	€ 62.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 62.400,00

Valore diritto e quota

€ 62.400,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

**€ 62.400,00**

in cui si trova:

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 002 - Ufficio monolocale PT + autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 706, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1-T, comune G159, categoria A10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 58mq, rendita € 432,53

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 706: P.T. Passaggio sub 821, scale sub 815, area sub 705, passaggio sub 820, sub 709, sub 816, P.-1 sub 823, sub 769, sub 816

Note: Fg. 8 part. 537 sub 706, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, mq 58, piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 769, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 769, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 15mq, superficie 17mq, rendita € 24,02

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 769: P.-1 sub 706, sub 770, corsello sub 822, sub 768

Note: Fg. 8 part. 537 sub 706, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, mq 58, piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 769, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **99,80**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----





### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne**

siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 706, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1-T, comune G159, categoria A10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 58mq, rendita € 432,53

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 706: P.T. Passaggio sub 821, scale sub 815, area sub 705, passaggio sub 820, sub 709, sub 816, P.-1 sub 823, sub 769, sub 816

Note: Fg. 8 part. 537 sub 706, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, mq 58, piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 769, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 769, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 15mq, superficie 17mq, rendita € 24,02

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 769: P.-1 sub 706, sub 770, corsello sub 822, sub 768

Note: Fg. 8 part. 537 sub 706, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, mq 58, piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 769, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su

particella 537 sub  
 701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24

non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	51,80	1,00	51,80
giardino	sup lorda di pavimento	42,00	0,10	4,20
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	2,00
		<b>99,80</b>		<b>58,00</b>

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.

### Accessori:

A

1. Box

Identificato al n. fg.8, part.537, sub.769

Posto al piano S1

Composto da vano unico

Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € 10000

---

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A

#### Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza annuale, scadenza 30/11/2024

#### **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Fg. 8 part. 537 sub 706: affittato Scadenza 30/11/24 registr. 09/11/18 Fg. 8 part. 537 sub 769: affittato Scadenza 30/11/24 registr. 09/11/18

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Box****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.600,00.

LOTTO 2

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola. Giardino a piano terra.

Fg. 8 part. 537 sub 706, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, mq 58, piano S1-T, R.C. 432.53

(Ufficio)

Fg. 8 part. 537 sub 769, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C.

24.02 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione € 0,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 349,83.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 0%.

Valore dell'immobile commerciale mq 58,00 x €/mq 1.200,00 = € 69.600,00

Valore dell'autorimessa mq 17,00 a corpo = € 10.000,00

Pratica per concessione in sanatoria = € 0,00-

Oneri condominiali = € 349,83-

Valore totale dell'immobile € 79.250,17

(settantanovemiladuecentocinquantaeuro,17)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	51,80	€ 1.200,00	€ 62.160,00
giardino	4,20	€ 1.200,00	€ 5.040,00
cantina	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 69.600,00

Valore Corpo € 69.600,00

Valore Accessori € 10.000,00

Valore complessivo intero € 79.600,00

Valore complessivo diritto e quota € 79.600,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Box	58,00	€ 79.600,00	€ 79.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri condominiali	€ -349,83
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 79.250,17
Valore diritto e quota	€ 79.250,17

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>79.250,17</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono aià

## Lotto: 003 - Ufficio monolocale PT + autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 837, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1-T, comune G159, categoria A10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 57mq, rendita € 432,53

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 837: P.T. porticato sub 821, sub 836, passaggio sub 838, sub 706, scale sub 815, P.-1 sub 823, sub 787, sub 786, corsello sub 822

Note: Fg. 8 part. 537 sub 837, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, (catastalmente 57 mq), piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 786, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 16 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 786, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 15mq, superficie 16mq, rendita € 24,02

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 786: P.-1 sub 837, sub 787, corsello sub 822

Note: Fg. 8 part. 537 sub 837, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, (catastalmente 57 mq), piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 786, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 16 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **95,20**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----





### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne**

siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 837, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1-T, comune G159, categoria A10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 57mq, rendita € 432,53

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 837: P.T. porticato sub 821, sub 836, passaggio sub 838, sub 706, scale sub 815, P.-1 sub 823, sub 787, sub 786, corsello sub 822

Note: Fg. 8 part. 537 sub 837, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, (catastalmente 57 mq), piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 786, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 16 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 786, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 15mq, superficie 16mq, rendita € 24,02

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 786: P.-1 sub 837, sub 787, corsello sub 822

Note: Fg. 8 part. 537 sub 837, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, (catastalmente 57 mq), piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio) Fg. 8 part. 537 sub 786, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 16 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su

particella 537 sub  
701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub  
841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704,  
706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24

non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	51,20	1,00	51,20
giardino	sup lorda di pavimento	38,00	0,10	3,80
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	2,00
		<b>95,20</b>		<b>57,00</b>

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.

### Accessori:

A

1. Box

Identificato al n. fg.8, part.537, sub.786

Posto al piano S1

Composto da vano unico

Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € 10000

---

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A

#### Uffici e studi privati [A10] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 6.360,00 con cadenza annuale, scadenza 31/08/2029

#### **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Fg. 8 part. 537 sub 837: affittato Scadenza 31/08/29 registr. 11/08/23 Fg. 8 part. 537 sub 786: affittato Scadenza 31/08/29 registr. 11/08/23

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Box****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.400,00.

LOTTO 3

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola. Giardino a piano terra.

Fg. 8 part. 537 sub 837, Cat. A/10, Cl.1, 2,5 vani, (catastralmente 57 mq), piano S1-T, R.C. 432.53 (Ufficio)

Fg. 8 part. 537 sub 786, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastralmente 16 mq), piano S1, R.C. 24.02 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione € 0,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 205,10.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 15%.

Valore dell'immobile commerciale mq 57,00 x €/mq 1.200,00 = € 68.400,00

Valore dell'autorimessa mq 16,00 a corpo = € 10.000,00

Deprezzamento per contratto di affitto 15% su € 78.400,00 = € 11.760,00-

Oneri condominiali = € 205,10-

Valore totale dell'immobile € 66.434,90

(sessantaseimilaquattrocentotrentaquattroeuro,90)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	51,20	€ 1.200,00	€ 61.440,00
giardino	3,80	€ 1.200,00	€ 4.560,00
cantina	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.400,00
Valore Corpo	€ 68.400,00
Valore Accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 78.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.400,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Box	57,00	€ 78.400,00	€ 78.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri condominiali	€ -205,10
Contratto affitto	€ -11.760,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 66.434,90
Valore diritto e quota	€ 66.434,90

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>66.434,90</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 004 - Appartamento P2 + autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 721, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 2, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 73mq, rendita € 351.19

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 721: P.2 pareti perimetrali, sub 722, scale sub 817

Note: Fg. 8 part. 537 sub 721, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 73 (71 mq escluse aree scoperte) piano 2, R.C. 351.19(Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 751, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 21 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 751, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 20mq, superficie 21mq, rendita € 32.02

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 751: P.-1 sub 752, corsello sub 822, sub 750, sub 818

Note: Fg. 8 part. 537 sub 721, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 73 (71 mq escluse aree scoperte) piano 2, R.C. 351.19(Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 751, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 21 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità né siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 721, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 2, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 73mq, rendita € 351.19

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 721: P.2 pareti perimetrali, sub 722, scale sub 817

Note: Fg. 8 part. 537 sub 721, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 73 (71 mq escluse aree scoperte) piano 2, R.C. 351.19(Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 751, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 21 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 751, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 20mq, superficie 21mq, rendita € 32.02

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 751: P.-1 sub 752, corsello sub 822, sub 750, sub 818

Note: Fg. 8 part. 537 sub 721, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 73 (71 mq escluse aree scoperte) piano 2, R.C. 351.19(Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 751, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 21 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub

701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto

in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		<b>73,00</b>		<b>73,00</b>

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.

### Accessori:

A

1. Box  
 Identificato al n. fg.8, part.537, sub.751  
 Posto al piano S1  
 Composto da vano unico  
 Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq  
 Destinazione urbanistica: Autorimessa  
 Valore a corpo: € **12000**

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 6.240,00 con cadenza annuale  
 , scadenza 31/07/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Fg. 8 part. 537 sub 721: affittato Scadenza 31/07/27 registr. 06/08/15 Fg. 8 part. 537 sub 751: affittato a OMISSIS, importo 1200 annui, Scadenza 30/09/24 registr. 01/10/20

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.200,00.

LOTTO 4

Appartamento al piano secondo, mansardato, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze. Autorimessa singola al piano interrato.

Fg. 8 part. 537 sub 721, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 73 (71 mq escluse aree scoperte) piano 2, R.C. 351.19(Abitazione)

Fg. 8 part. 537 sub 750, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 21 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione € 0,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 0,00.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 15%.

Valore dell'immobile mq 73,00 x €/mq 1.400,00 = €102.200,00

Valore dell'autorimessa mq 21,00 a corpo = € 12.000,00

Deprezzamento per contratto di affitto 15% su € 114.200,00 = € 17.130,00-

Oneri condominiali = € 0,00-

Valore totale dell'immobile € 97.070,00

(novantasettemilazero settanta euro,00)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	73,00	€ 1.400,00	€ 102.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 102.200,00
Valore Corpo	€ 102.200,00
Valore Accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 114.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.200,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	73,00	€ 114.200,00	€ 114.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri condominiali	€ -28,84

Contratto affitto

€ -15.330,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 98.841,16

Valore diritto e quota

€ 98.841,16

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ **98.841,16**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità  
IVA si precisa che per  
il fabbricato sono già

## Lotto: 005 - Appartamento P1 + autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 842, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 1, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 72mq, rendita € 351.19

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 842: P.1 tre pareti perimetrali, scala sub 856, sub 841

Note: Fg. 8 part. 537 sub 842, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 72 (70 mq escluse aree scoperte), piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 790, Cat. C/6, Cl.3, mq 16 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 790, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 16mq, superficie 17mq, rendita € 25.62

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 790: P.-1 corsello sub 822, sub 789, sub 793, corsello sub 822, sub 791

Note: Fg. 8 part. 537 sub 842, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 72 (70 mq escluse aree scoperte), piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 790, Cat. C/6, Cl.3, mq 16 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 8, particella 537, subalterno 842, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 1, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 72mq, rendita € 351.19

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 842: P.1 tre pareti perimetrali, scala sub 856, sub 841  
Note: Fg. 8 part. 537 sub 842, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 72 (70 mq escluse aree scoperte),  
piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 790, Cat. C/6, Cl.3, mq 16  
(catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 790, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1,  
comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 16mq, superficie 17mq, rendita € 25.62  
Confini: Fg. 8 part. 537 sub 790: P.-1 corsello sub 822, sub 789, sub 793, corsello sub 822, sub  
791

Note: Fg. 8 part. 537 sub 842, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 72 (70 mq escluse aree scoperte),  
piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 790, Cat. C/6, Cl.3, mq 16  
(catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub 701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella

537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		<b>72,00</b>		<b>72,00</b>

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.

**Accessori:**

A

1. Box Identificato al n. fg.8, part.537, sub.790  
 Posto al piano S1  
 Composto da vano unico  
 Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq  
 Destinazione urbanistica: Autorimessa  
 Valore a corpo: € **10000**

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 6.600,00 con cadenza annuale  
 , scadenza 31/05/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Fg. 8 part. 537 sub 842: affittato Scadenza 31/05/25 registr. 05/06/07 Intimazione di sfratto per morosità in data 29/10/19 e Decreto Ingiuntivo n 122/2020 in data 15/01/2020.  
 Fg. 8 part. 537 sub 790: affittato Scadenza 31/05/25 registr. 05/06/07 Intimazione di sfratto per morosità in data 29/10/19 e Decreto Ingiuntivo n 122/2020 in data 15/01/2020.

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

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.800,00.

LOTTO 5

Appartamento al piano primo con soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio ed una terrazza. Autorimessa singola al piano interrato.

Fg. 8 part. 537 sub 842, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 72 (70 mq escluse aree scoperte), piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione)

Fg. 8 part. 537 sub 790, Cat. C/6, Cl.3, mq 16 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Variazione catastale di competenza condominiale € 0,00

Oneri urbanistici: detrazione per pratica di concessione in sanatoria € 0,00 perchè di competenza condominiale.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 115,91.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 0%.

Valore dell'immobile mq 72,00 x €/mq 1.400,00 = €100.800,00

Valore dell'autorimessa mq 17,00 a corpo = € 10.000,00

Variazione catastale = € 0,00-

Pratica per concessione in sanatoria = € 0,00-

Oneri condominiali = € 115,91-

Valore totale dell'immobile € 110.684,09

(centodiecimilaseicentoottantaquattroeuro,09)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
---------------------	-------------------	------------------------	---------------------------

	<b>Equivalente</b>		
Residenziale	72,00	€ 1.400,00	€ 100.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 100.800,00
Valore Corpo	€ 100.800,00
Valore Accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 110.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.800,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	72,00	€ 110.800,00	€ 110.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri condominiali	€ -115,91
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 110.684,09
Valore diritto e quota	€ 110.684,09

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>110.684,09</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 006 - Appartamento P1 + autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 848, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 1, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 91mq, rendita € 351.19

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 848: P.1 via F.lli Maccarini, sub 708, sub 711, mapp.474, sub 704, prospetto su corte interna, scale sub 857

Note: Fg. 8 part. 537 sub 848, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 91 (83 mq escluse aree scoperte), piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 773, Cat. C/6, Cl.3, mq 18 (catastalmente 20 mq), piano S1, R.C. 28.82 (Autorimessa)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 773, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 18mq, superficie 20mq, rendita € 28.82

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 773: P.-1 corsello sub 822, sub 772, sub 823, sub 774

Note: Fg. 8 part. 537 sub 848, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 91 (83 mq escluse aree scoperte), piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 773, Cat. C/6, Cl.3, mq 18 (catastalmente 20 mq), piano S1, R.C. 28.82 (Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 8, particella 537, subalterno 848, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 1, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 91mq, rendita € 351.19

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 848: P.1 via F.lli Maccarini, sub 708, sub 711, mapp.474, sub 704, prospetto su corte interna, scale sub 857

Note: Fg. 8 part. 537 sub 848, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 91 (83 mq escluse aree scoperte), piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 773, Cat. C/6, Cl.3, mq 18 (catastalmente 20 mq), piano S1, R.C. 28.82 (Autorimessa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 773, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 18mq, superficie 20mq, rendita € 28.82

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 773: P.-1 corsello sub 822, sub 772, sub 823, sub 774

Note: Fg. 8 part. 537 sub 848, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 91 (83 mq escluse aree scoperte), piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 773, Cat. C/6, Cl.3, mq 18 (catastalmente 20 mq), piano S1, R.C. 28.82 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub

701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella

537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
		<b>91,00</b>		<b>91,00</b>

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.

**Accessori:**

A

1. Box Identificato al n. fg.8, part.537, sub.773  
 Posto al piano S1  
 Composto da vano unico  
 Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq  
 Destinazione urbanistica: Autorimessa  
 Valore a corpo: € **12000**

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale  
 , scadenza 30/04/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note:

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

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box  
Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.400,00.

LOTTO 6

Appartamento al piano primo con soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno ed ampia loggia. Autorimessa singola al piano interrato.

Fg. 8 part. 537 sub 848, Cat. A/2, Cl.1, 4 vani, mq 91 (83 mq escluse aree scoperte), piano 1, R.C. 351.19 (Abitazione)

Fg. 8 part. 537 sub 773, Cat. C/6, Cl.3, mq 18 (catastalmente 20 mq), piano S1, R.C. 28.82 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione € 0,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 0,00.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 10%.

Valore dell'immobile mq 91,00 x €/mq 1.400,00 = €127.400,00

Valore dell'autorimessa mq 20,00 a corpo = € 12.000,00

Deprezzamento per contratto di affitto 10% su € 139.400,00 = € 13.940,00-

Oneri condominiali = € 0,00-

Valore totale dell'immobile € 125.460,00

(centoventicinquemilaquattrocentosessantasei euro,00)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Residenziale	91,00	€ 1.400,00	€ 127.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 127.400,00

Valore Corpo	€ 127.400,00
Valore Accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 139.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 139.400,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	91,00	€ 139.400,00	€ 139.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Contratto affitto	€ -13.940,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 125.460,00
Valore diritto e quota	€ 125.460,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>125.460,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono aià

## Lotto: 007 - Appartamento P1,2 + autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 704, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 1, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 116mq, rendita € 395.09

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 704: P.1 sub 829, affaccio su mapp.474, sub 814, affaccio su corte interna, P.2 sub 851, affaccio su mapp. 474, pareti perimetrali

Note: Fg. 8 part. 537 sub 704, Cat. A/2, Cl.1, 4,5 vani, mq 116 ( 112 mq escluse aree scoperte), piano 1-2, R.C. 395.09 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 835, Cat. C/6, Cl.3, mq 33 (catastalmente 30 mq), piano S1, R.C. 52.83 (Autorimessa)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 835, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 33mq, superficie 33mq, rendita € 52.83

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 835: P.-1 corsello sub 822, sub 775, scale sub 816, sub 709, terrapieno

Note: Fg. 8 part. 537 sub 704, Cat. A/2, Cl.1, 4,5 vani, mq 116 ( 112 mq escluse aree scoperte), piano 1-2, R.C. 395.09 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 835, Cat. C/6, Cl.3, mq 33 (catastalmente 30 mq), piano S1, R.C. 52.83 (Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 8, particella 537, subalterno 704, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 1, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 116mq, rendita € 395.09

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 704: P.1 sub 829, affaccio su mapp.474, sub 814, affaccio su corte interna, P.2 sub 851, affaccio su mapp. 474, pareti perimetrali

Note: Fg. 8 part. 537 sub 704, Cat. A/2, Cl.1, 4.5 vani, mq 116 ( 112 mq escluse aree scoperte), piano 1-2, R.C. 395.09 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 835, Cat. C/6, Cl.3, mq 33 (catastalmente 30 mq), piano S1, R.C. 52.83 (Autorimessa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 835, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 33mq, superficie 33mq, rendita € 52.83  
Confini: Fg. 8 part. 537 sub 835: P.-1 corsello sub 822, sub 775, scale sub 816, sub 709, terrapieno

Note: Fg. 8 part. 537 sub 704, Cat. A/2, Cl.1, 4.5 vani, mq 116 ( 112 mq escluse aree scoperte), piano 1-2, R.C. 395.09 (Abitazione) Fg. 8 part. 537 sub 835, Cat. C/6, Cl.3, mq 33 (catastalmente 30 mq), piano S1, R.C. 52.83 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub

701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata

a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>70,00</b>		<b>70,00</b>

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.

**Accessori:**

A

1. Box Identificato al n. fg.8, part.537, sub.835  
 Posto al piano S1  
 Composto da vano unico  
 Sviluppa una superficie complessiva di 33 mq  
 Destinazione urbanistica: Autorimessa  
 Valore a corpo: € **18000**

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 8.160,00 con cadenza annuale  
 , scadenza 27/09/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note:

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

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.000,00.

LOTTO 7

Appartamento su due piani: al primo piano soggiorno con angolo cottura una camera con bagno ed un balcone, al piano secondo, mansardato, due locali con secondo bagno. Autorimessa singola al piano interrato con annesso ampio ripostiglio.

Fg. 8 part. 537 sub 704, Cat. A/2, Cl.1, 4,5 vani, mq 116 ( 112 mq escluse aree scoperte), piano 1-2, R.C. 395.09 (Abitazione)

Fg. 8 part. 537 sub 835, Cat. C/6, Cl.3, mq 33 (catastalmente 30 mq), piano S1, R.C. 52.83 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione per pratica di annullamento variante € 1.000,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 595,69.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 15%.

Valore dell'immobile mq 70,00 x €/mq 1.400,00 =€ 98.000,00

Valore dell'autorimessa mq 33,00 a corpo =€ 18.000,00

Annullamento variante = € 1.000,00-

Deprezzamento per contratto di affitto 15% su € 116.000,00 = € 17.400,00-

Oneri condominiali = € 595,69-

Valore totale dell'immobile € 97.004,31

(novantasettemilaquattroeuro,31)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

Residenziale	70,00	€ 1.400,00	€ 98.000,00
--------------	-------	------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.000,00
Valore Corpo	€ 98.000,00
Valore Accessori	€ 18.000,00
Valore complessivo intero	€ 116.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.000,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	70,00	€ 116.000,00	€ 116.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Contratto affitto	€ -17.400,00
Annullamento variante	€ -1.000,00
Oneri condominiali	€ -595,69
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 97.004,31
Valore diritto e quota	€ 97.004,31

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 97.004,31</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 008 - Appartamento PT,1,2,3 + autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 853, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 1, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 126mq, rendita € 438.99

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 853 e Fg.8 part.474 sub 708 graffati: P.T. Mapp. 537 sub 857, sub 854, mapp. 474 sub 709, mapp.474 sub 710, mapp.537 sub 858 P.1-2-3 via F.lli Maccarini, sub 709, sub 711, mapp.537 sub 848, sub 850

Note: Fg. 8 part. 537 sub 787, Cat. C/6, Cl.3, mq 16 (catastalmente 18 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa) Fg. 8 part. 537 sub 853 e Fg.8 part.474 sub 708 graffati, Cat. A/2, Cl.1, 5 vani, mq 126 (125 mq escluse aree scoperte), piano T-1-2-3, R.C. 438.99 (Abitazione)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 787, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 16mq, superficie 18mq, rendita € 25.62

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 787: P.-1 sub 823, sub 702, sub 788, corsello sub 822, sub 786

Note: Fg. 8 part. 537 sub 787, Cat. C/6, Cl.3, mq 16 (catastalmente 18 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa) Fg. 8 part. 537 sub 853 e Fg.8 part.474 sub 708 graffati, Cat. A/2, Cl.1, 5 vani, mq 126 (125 mq escluse aree scoperte), piano T-1-2-3, R.C. 438.99 (Abitazione)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: T, 1, 2, 3

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 8, particella 537, subalterno 853, indirizzo via f.lli Maccarini, piano 1, comune G159, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 126mq, rendita € 438.99

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 853 e Fg.8 part.474 sub 708 graffati: P.T. Mapp. 537 sub 857, sub 854, mapp. 474 sub 709, mapp.474 sub 710, mapp.537 sub 858 P.1-2-3 via F.lli Maccarini, sub 709, sub 711, mapp.537 sub 848, sub 850

Note: Fg. 8 part. 537 sub 787, Cat. C/6, Cl.3, mq 16 (catastalmente 18 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa) Fg. 8 part. 537 sub 853 e Fg.8 part.474 sub 708 graffati, Cat. A/2, Cl.1, 5 vani, mq 126 (125 mq escluse aree scoperte), piano T-1-2-3, R.C. 438.99 (Abitazione)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 787, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 16mq, superficie 18mq, rendita € 25.62

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 787: P.-1 sub 823, sub 702, sub 788, corsello sub 822, sub 786

Note: Fg. 8 part. 537 sub 787, Cat. C/6, Cl.3, mq 16 (catastalmente 18 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa) Fg. 8 part. 537 sub 853 e Fg.8 part.474 sub 708 graffati, Cat. A/2, Cl.1, 5 vani, mq 126 (125 mq escluse aree scoperte), piano T-1-2-3, R.C. 438.99 (Abitazione)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub

701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata

a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00
		<b>126,00</b>		<b>126,00</b>

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.

**Accessori:**

A

1. Box

Identificato al n. fg.8, part.537, sub.787

Posto al piano S1

Composto da vano unico

Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € **10000****10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 6.600,00 con cadenza annuale  
, scadenza 31/05/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note:

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

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 176.400,00.

LOTTO 8

Appartamento su tre piani con scala interna: al primo piano soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un balcone, al piano secondo due camere con un bagno, al terzo un soppalco ed un ripostiglio. Autorimessa singola al piano interrato.

Fg. 8 part. 537 sub 787, Cat. C/6, Cl.3, mq 16 (catastalmente 18 mq), piano S1, R.C. 25.62 (Autorimessa)

Fg. 8 part. 537 sub 853 e Fg.8 part.474 sub 708 graffati, Cat. A/2, Cl.1, 5 vani, mq 126 (125 mq escluse aree scoperte), piano T-1-2-3, R.C. 438.99 (Abitazione)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione € 0,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 869,07.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 15%.

Valore dell'immobile mq 126,00 x €/mq 1.400,00 = €176.400,00

Valore dell'autorimessa mq 18,00 a corpo = € 10.000,00

Deprezzamento per contratto di affitto 15% su € 186.400,00 = € 27.960,00-

Oneri condominiali = € 869,07-

Valore totale dell'immobile € 157.570,93

(centocinquantesette milacinquecentosettanta euro,93)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Residenziale	126,00	€ 1.400,00	€ 176.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 176.400,00
Valore Corpo	€ 176.400,00
Valore Accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 186.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 186.400,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	126,00	€ 186.400,00	€ 186.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Contratto affitto	€ -27.960,00
Oneri condominiali	€ -869,07
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 157.570,93
Valore diritto e quota	€ 157.570,93

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 157.570,93</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 009 - Negozio monolocale PT + magazzino

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 854, indirizzo via f.lli Maccarini, piano T, comune G159, categoria C1, classe 2, consistenza 30 vani, superficie 48 mq, rendita € 754.54

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 854 e part.474 sub.709 graffati: P.T. Via F.lli Maccarini, mapp.474 sub 709 area esclusiva, mapp.474 sub 710, sub 708, mapp.537 sub 853, sub 857

Note: Fg. 8 part. 537 sub 854 e part.474 sub.709 graffati, Cat. C/1, Cl.2, mq 30 (catastalmente 48 mq), piano T, R.C. 754.54 (Negozio) Fg. 8 part. 537 sub 807, Cat. C/2, Cl.4, mq 71 (catastalmente 78 mq), piano S1, R.C. 132.01 (Magazzino)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 807, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C2, classe 4, consistenza 71mq, superficie 78mq, rendita € 132.01

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 807: P.-1 corsello sub 824, terrapieno, sub 810, sub 809, sub 808, sub 819

Note: Fg. 8 part. 537 sub 854 e part.474 sub.709 graffati, Cat. C/1, Cl.2, mq 30 (catastalmente 48 mq), piano T, R.C. 754.54 (Negozio) Fg. 8 part. 537 sub 807, Cat. C/2, Cl.4, mq 71 (catastalmente 78 mq), piano S1, R.C. 132.01 (Magazzino)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Negozi, botteghe [C1] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 8, particella 537, subalterno 854, indirizzo via f.lli Maccarini, piano T, comune G159, categoria C1, classe 2, consistenza 30 vani, superficie 48 mq, rendita € 754.54

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 854 e part.474 sub.709 graffati: P.T. Via F.lli Maccarini, mapp.474 sub 709 area esclusiva, mapp.474 sub 710, sub 708, mapp.537 sub 853, sub 857  
Note: Fg. 8 part. 537 sub 854 e part.474 sub.709 graffati, Cat. C/1, Cl.2, mq 30 (catastalmente 48 mq), piano T, R.C. 754.54 (Negozio) Fg. 8 part. 537 sub 807, Cat. C/2, Cl.4, mq 71 (catastalmente 78 mq), piano S1, R.C. 132.01 (Magazzino)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 807, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C2, classe 4, consistenza 71mq, superficie 78mq, rendita € 132.01

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 807: P.-1 corsello sub 824, terrapieno, sub 810, sub 809, sub 808, sub 819

Note: Fg. 8 part. 537 sub 854 e part.474 sub.709 graffati, Cat. C/1, Cl.2, mq 30 (catastalmente 48 mq), piano T, R.C. 754.54 (Negozio) Fg. 8 part. 537 sub 807, Cat. C/2, Cl.4, mq 71 (catastalmente 78 mq), piano S1, R.C. 132.01 (Magazzino)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub

701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017

nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		<b>126,00</b>		<b>126,00</b>

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****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A**Negozi, botteghe [C1] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Libero

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

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.600,74.

LOTTO 9

Negozio monolocale al piano terra con antibagno e bagno, area esclusiva adiacente disponibile come parcheggio, magazzino molto ampio in corpo distaccato.

Fg. 8 part. 537 sub 854 e part.474 sub.709 graffati, Cat. C/1, Cl.2, mq 30 (catastalmente 48 mq), piano T, R.C. 754.54 (Negozio)

Fg. 8 part. 537 sub 807, Cat. C/2, Cl.4, mq 71 (catastalmente 78 mq), piano S1, R.C. 132.01 (Magazzino)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione per pratica di concessione in sanatoria € 3.000,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 0,00.

Stato del possesso: nel possesso della ditta eseguita.

Valore dell'immobile mq 48,00 x €/mq 1.200,00 =€ 57.600,00

Valore del magazzino mq 78,00 a corpo =€ 40.000,00

Pratica per concessione in sanatoria = € 3.000,00-

Oneri condominiali = € 0,00-

Valore totale dell'immobile € 94.600,00

(novantaquattromilaseicentoeuro,00)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Negozio	48,00	€ 1.200,00	€ 57.600,00
Magazzino	78,00	€ 512,83	€ 40.000,74

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 97.600,74

Valore Corpo € 97.600,74

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 97.600,74

Valore complessivo diritto e quota € 97.600,74

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Negozi, botteghe [C1]	126,00	€ 97.600,74	€ 97.600,74

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Concessione in sanatoria

€ -3.000,74

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 94.600,00

Valore diritto e quota

€ 94.600,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ **94.600,00****12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 010 - Negozio bilocale PT + autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 847, indirizzo via f.lli Maccarini, piano T, comune G159, categoria C1, classe 2, consistenza 40 vani, superficie 67 mq, rendita € 1006.06

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 847: P.T. Via F.lli Maccarini, porticato sub 858, sub 846, P.-1 terrapieno su quattro lati

Note: Fg. 8 part. 537 sub 847, Cat. C/1, Cl.2, mq 40 (catastalmente 67 mq), piano S1-T, R.C. 1006.06 (Negozio) Fg. 8 part. 537 sub 806, Cat. C/6, Cl.3, mq 35 (catastalmente 40 mq), piano S1, R.C. 56.04(Autorimessa)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 806, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 35mq, superficie 40mq, rendita € 56.04

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 806: P.-1 terrapieno, corsello sub 824, sub 805

Note: Fg. 8 part. 537 sub 847, Cat. C/1, Cl.2, mq 40 (catastalmente 67 mq), piano S1-T, R.C. 1006.06 (Negozio) Fg. 8 part. 537 sub 806, Cat. C/6, Cl.3, mq 35 (catastalmente 40 mq), piano S1, R.C. 56.04(Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

## UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

## AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

## RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Negozi, botteghe [C1] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 847, indirizzo via f.lli Maccarini, piano T, comune G159, categoria C1, classe 2, consistenza 40 vani, superficie 67 mq, rendita € 1006.06

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 847: P.T. Via F.lli Maccarini, porticato sub 858, sub 846, P.-1 terrapieno su quattro lati

Note: Fg. 8 part. 537 sub 847, Cat. C/1, Cl.2, mq 40 (catastalmente 67 mq), piano S1-T, R.C. 1006.06 (Negozio) Fg. 8 part. 537 sub 806, Cat. C/6, Cl.3, mq 35 (catastalmente 40 mq), piano S1, R.C. 56.04(Autorimessa)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 806, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 35mq, superficie 40mq, rendita € 56.04

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 806: P.-1 terrapieno, corsello sub 824, sub 805

Note: Fg. 8 part. 537 sub 847, Cat. C/1, Cl.2, mq 40 (catastalmente 67 mq), piano S1-T, R.C. 1006.06 (Negozio) Fg. 8 part. 537 sub 806, Cat. C/6, Cl.3, mq 35 (catastalmente 40 mq), piano S1, R.C. 56.04(Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub 701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855,

restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , via f.lli Maccarini**

### **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		<b>67,00</b>		<b>67,00</b>

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.

### Accessori:

A

1. Box  
 Identificato al n. fg.8, part.537, sub.806  
 Posto al piano S1  
 Composto da vano unico  
 Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq  
 Destinazione urbanistica: Autorimessa  
 Valore a corpo: € **22000**

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Negozi, botteghe [C1] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Libero

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

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1] con annesso Box****Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.400,00.

LOTTO 10

Negozi bilocale al piano terra con bagno, collegato con scala a chiocciola a locale interrato, ampia autorimessa in corpo distaccato.

Fg. 8 part. 537 sub 847, Cat. C/1, Cl.2, mq 40 (catastalmente 67 mq), piano S1-T, R.C. 1006.06 (Negozio)

Fg. 8 part. 537 sub 806, Cat. C/6, Cl.3, mq 35 (catastalmente 40 mq), piano S1, R.C. 56.04(Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione per pratica di concessione in sanatoria € 1.000,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 0,00.

Stato del possesso: nel possesso della ditta esecutata.

Valore dell'immobile mq 67,00 x €/mq 1.200,00 =€ 80.400,00

Valore dell'autorimessa mq 40,00 a corpo =€ 22.000,00

Pratica per concessione in sanatoria = € 1.000,00-

Oneri condominiali = € 0,00-

Valore totale dell'immobile € 101.400,00

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Negozi	67,00	€ 1.200,00	€ 80.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 80.400,00

Valore Corpo	€ 80.400,00
Valore Accessori	€ 22.000,00
Valore complessivo intero	€ 102.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.400,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso Box	67,00	€ 102.400,00	€ 102.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Concessione in sanatoria

€ -1.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 101.400,00

Valore diritto e quota

€ 101.400,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ **101.400,00****12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 011 - Autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 801, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 39mq, superficie 46mq, rendita € 62.84  
Confini: Fg. 8 part. 537 sub 801: P.-1 terrapieno, sub 802, corsello sub 824  
Note: Fg. 8 part. 537 sub 801, Cat. C/6, Cl.3, mq 39 (catastalmente 46 mq), piano S1, R.C. 62.44 (Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche

architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

#### UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

#### AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

#### RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **1,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	SI

commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

**5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 801, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 39mq, superficie 46mq, rendita € 62.84

Confini: Fg. 8 part. 537 sub 801: P.-1 terrapieno, sub 802, corsello sub 824

Note: Fg. 8 part. 537 sub 801, Cat. C/6, Cl.3, mq 39 (catastalmente 46 mq), piano S1, R.C. 62.44 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub

701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie.

\_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa 46mq a corpo	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

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

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza annuale, scadenza 14/08/2026

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

##### Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.000,00.

LOTTO 11

Ampia autorimessa interrata. Infiltrazioni.

Fg. 8 part. 537 sub 801, Cat. C/6, Cl.3, mq 39 (catastalmente 46 mq), piano S1, R.C. 62.44 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione per pratica di concessione in sanatoria € 0,00.

Stato d'uso e manutenzione: detrazione di € 3.000,00 per la necessità di intervenire su infiltrazione dell'interrato.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 0,00.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 10%.

Valore dell'autorimessa a corpo mq 46,00 = € 22.000,00

Stato d'uso e manutenzione: detrazione = € 3.000,00-

Deprezzamento per contratto di affitto 10% su € 22.000,00 = € 2.200,00-

Oneri condominiali = € 0,00-

Valore totale dell'immobile € 16.800,00

(sedicimilaottocentoeuro,18)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>

Autorimessa 46mq a corpo	1,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
--------------------------	------	-------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.000,00
Valore Corpo	€ 22.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.000,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

	€ 0,00
Manutenzione	
	€ -3.000,00
Contratto affitto	
	€ -2.200,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 16.800,00
Valore diritto e quota	€ 16.800,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 16.800,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 012 - Autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 793, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 15mq, superficie 17mq, rendita € 24.02  
Confini: Fg. 8 part. 537 sub 793: P.-1 sub 790, sub 789, terrapieno, sub 794, corsello sub 822  
Note: Fg. 8 part. 537 sub 793, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 24.02(Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche

architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

#### UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

#### AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

#### RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **1,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	SI

commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

**5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 793, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 15mq, superficie 17mq, rendita € 24.02  
 Confini: Fg. 8 part. 537 sub 793; P.-1 sub 790, sub 789, terrapieno, sub 794, corsello sub 822  
 Note: Fg. 8 part. 537 sub 793, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 24.02(Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub

701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie.

\_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa 17mq a corpo	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

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

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 600,00 con cadenza annuale, scadenza 14/03/2026

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

##### Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

LOTTO 12

Autorimessa singola in piano interrato.

Fg. 8 part. 537 sub 793, Cat. C/6, Cl.3, mq 15 (catastalmente 17 mq), piano S1, R.C. 24.02(Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione per pratica di concessione in sanatoria € 0,00.

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 82,89.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 10%.

Valore dell'autorimessa a corpo mq 17,00 =€ 10.000,00

Deprezzamento per contratto di affitto 10% su € 10.000,00 = € 1.000,00-

Oneri condominiali = € 82,89-

Valore totale dell'immobile € 8.917,11

(ottomilanovecentodiciasetteeuro,11)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

Autorimessa 17mq a corpo	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
--------------------------	------	-------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore Corpo	€ 10.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri condominiali	€ -82,89
Contratto affitto	€ -1.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 8.917,11
Valore diritto e quota	€ 8.917,11

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>8.917,11</b>
---	-------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono già

## Lotto: 013 - Autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**  
**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 750, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 20mq, superficie 21mq, rendita € 32.02  
Confini: Fg. 8 part. 537 sub 750: P-1 sub 751, corsello sub 822, sub 749, sub 823, sub 818  
Note: Fg. 8 part. 537 sub 750, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 21 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La corte con attorno le unità immobiliari, anche in corpi separati, è nella zona centrale del paese, le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali con alcuni uffici e spazi commerciali; area urbana con tutti i servizi pubblici e facili connessioni stradali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Ufficio a piano terra composto da monolocale con antibagno, bagno e ripostiglio al piano interrato comunicante con autorimessa singola.

---

I corpi della costruzione sono di differenti altezze con anche caratteristiche

architettoniche differenziate e con il recupero in alcune zone delle strutture lignee e volte in mattoni originali.

#### UFFICI E NEGOZI

Le caratteristiche principali comuni delle unità uffici e negozi al piano terreno sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette, parti con solette in legno, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti dei bagni, pareti intonacate a civile, scala elicoidale interna in ferro per l'interrato, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso blindato, serramenti perimetrali in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale, fan-coils, e termosifoni. Impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione. Buono lo stato di manutenzione.

#### AUTORIMESSE

Le caratteristiche principali delle autorimesse sono: struttura muri in calcestruzzo armato con solette tipo predalles, pavimento in battuto di cemento, basculanti in lamiera zincata. Buono lo stato di manutenzione.

#### RESIDENZIALE

Le caratteristiche principali comuni alle unità in esame sono: strutture dell'edificio in parte recuperate con nuove solette in legno, pareti perimetrali in muratura, pavimenti in ceramica con parquet nelle camere, rivestimenti delle pareti dei bagni ed angoli cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncini esterni blindati, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno o tipo "a pacchetto", impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, scala in legno interna fra i tre piani, due bagni (mapp. 537 sub 853), ascensore per i sub 848 e 721, sottotetto mansardato con altezze ridotte (sub 721 e 853). Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **1,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 887/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 20/07/2004 al n. di prot. 9645

NOTE: DIA in variante n.2 al PDC 887/2004 del 20/07/2004 e variante DIA del 21/11/2005, elaborato con timbro del Comune in data 12/05/2006. Pratica di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, elaborato delle autorimesse pertinenziali Tav.3 del 31/03/2006.

Numero pratica: 6435/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 6435

Numero pratica: 2015/2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 6615

Numero pratica: 1766/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 6538

Numero pratica: 1879/2007

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/11/2007 al n. di prot. 11826

Numero pratica: 1675/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/02/2007 al n. di prot. 1157

Numero pratica: 5648/2009

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 5648

Numero pratica: 1477/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4602

Numero pratica: 1475/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 4386

Numero pratica: 1476/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 17/05/2006 al n. di prot. 4540

Numero pratica: 1461/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 28/04/2006 al n. di prot. 3877

Numero pratica: 1495/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5310

Numero pratica: 1494/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 09/06/2006 al n. di prot. 5309

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme alle pratiche edilizie, ad esclusione di:**

**Fg. 8 part. 537 sub 704: conforme, spostamento di porta interna autorizzato ma non eseguito.**

**Fg. 8 part. 537 sub 751: conforme, di pertinenza con altro sub.**

**Fg. 8 part. 537 sub 842: non conforme per spostamento finestre prospetto.**

**Fg. 8 part. 537 sub 847: non conforme, bagno più piccolo rispetto alla concessione edilizia.**

**Fg. 8 part. 537 sub 807: non conforme alla concessione edilizia per incorporazione di parti di altre autorimesse.**

**Fg. 8 part. 537 sub 835: non conforme, inesistente una scala a chiocciola rappresentata nella concessione edilizia.**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	SI

commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Esiste generale conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità: Gli immobili hanno il vincolo per fascia di rispetto autostradale. Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.**

**5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG) CAP: 24040, via f.lli Maccarini**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 537, subalterno 750, indirizzo via f.lli Maccarini, piano S1, comune G159, categoria C6, classe 3, consistenza 20mq, superficie 21mq, rendita € 32.02  
 Confini: Fg. 8 part. 537 sub 750: P-1 sub 751, corsello sub 822, sub 749, sub 823, sub 818  
 Note: Fg. 8 part. 537 sub 750, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 21 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Formalità - Gravami ed Oneri; Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato Notaio OMISSIS di Bergamo in data 07/03/2005 rep. 100771/16898 iscritta in data 10/03/2005 nn°12319/3198 a favore di OMISSIS contro OMISSIS Immobiliare. Grava sulle particelle 537 sub 3,4,5,1 e particella 542. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS di Bergamo in data 04/06/2008 rep. 43943/9256 iscritto il 19/06/2020 nn° 22584/4504: su particella 537 sub

701,704,706,721,837,733,736,745,748,749,750,751,752,755,762,763,768,769,772. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 14/11/2006 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 104239/18372 iscritta in data 17/11/2006 nn°72786/17924 a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava sulla particella 1169, particella 474 sub 6 sub 3 particella 537. Annotazione ad iscrizione n°11260 del 05/11/2007 derivante da restrizione di beni Annotazione ad iscrizione n°5598 del 10/04/2009 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n°19490/5599 del 10/04/2009 derivante da restrizione di beni del 26/03/2009 Notaio OMISSIS di Bergamo rep. 45579/10049 su particelle 537 sub 841,843,844,845,846,851,856,857,859,827,832,833 particella 474 sub 707 graffata a particella 537 sub 850, particella 474 sub 710 graffata a particella 537 sub 858, particella 474 sub 711. Frazionamento in quota Notaio OMISSIS in data 26/03/2009 rep. 45579/10049 iscritto in data 10/04/2009 nn. 19491/5600 su particella 537 sub 840,842,847,848,849,852,853,854,855, restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 01/07/2010 rep. 47943/11302 iscritto in data 16/08/2010 nn° 46214/10434 su particella 537 sub 840 restrizione di beni Notaio OMISSIS di Bergamo in data 11/06/2019 rep. 72148/19427 iscritto in data 03/07/2019 nn° 33796/5986 su particella 537 sub 849 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 31/01/2017 rep. 465/2017 emesso dal Tribunale di Bergamo iscritta in data 02/02/2017 nn°4573/760 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS srl grava su particella 537 sub 854 graffata a particella 474 sub 709, particella 537 sub 853 graffata a particella 474 sub 708, particella 537 sub 750 sub 751 sub 769 sub 772 sub 773 sub 775 sub 785 sub 786 sub 787 sub 789 sub 790 sub 793 sub 801 sub 806 sub 807 sub 835 sub 833 sub 701 sub 706 sub 837 sub 847 sub 846 sub 842 sub 848 sub 849 sub 704 sub 721, particella 553 restrizione di beni iscrizione in data 23/04/2018 n°2674 restrizione dei beni in data 06/03/2019 n°2346 Pignoramento immobili del 31/10/2023 rep. 8910 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo trascritto in data 20/11/2023 nn°63574/43609 a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS grava su particella 474 sub 708 graffata con particella 537 sub 853, particella 537 sub 854 graffata con particella 474 sub 709, particella 537 sub 701,704, 706,721,750,751,769,837,842,847,848,773,785,786,787,790,793,801,806,807,835. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via f.lli Maccarini**

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi elenco spese.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati relativi a mappali con debiti residui: - mapp. 537 sub 842 e sub 790 spese condominiali annue di circa 950,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 295,80. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 115,91. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 853 e sub 787 spese condominiali annue di circa 2.200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 1.037,74. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 869,07. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 835 e sub 704 spese condominiali annue di circa 1.450,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 356,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 595,69. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 837 e sub 786 spese condominiali annue di circa 600,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 122,09. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 205,10. non sono state deliberate opere straordinarie.

\_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 706 e sub 769 spese condominiali annue di circa 1.250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 579,48. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 349,83. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 751 spese condominiali annue di circa 250,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 128,42. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 28,84. non sono state deliberate opere straordinarie. \_\_\_\_\_ - mapp. 537 sub 793 spese condominiali annue di circa 200,00 € consuntivo gestione 22/23 non pagati € 75,47. rate gestione ordinaria 23/24 non pagate (comprese 22/23) € 82,89. non sono state deliberate opere straordinarie.

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali tengono conto di coefficienti di omogeneizzazione per le diverse superfici rispetto a quella di destinazione principale che vale l'intero: un terzo per locali di sgombero, per terrazzi e balconi, accessori, un decimo per giardini.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa 21mq a corpo	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

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

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza annuale, scadenza 31/07/2027

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osio Sopra;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

##### Osio Sopra (BG), via f.lli Maccarini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

LOTTO 13

Autorimessa singola in piano interrato.

Fg. 8 part. 537 sub 750, Cat. C/6, Cl.3, mq 20 (catastalmente 21 mq), piano S1, R.C. 32.02 (Autorimessa)

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla per buono stato di manutenzione.

Oneri urbanistici: detrazione nulla

Stato d'uso e manutenzione: buono stato detrazione nulla.

Spese condominiali: i debiti alla gestione 23/24 ammontano ad € 0,00.

Stato del possesso: deprezzamento per contratto di affitto 15%.

Valore dell'autorimessa a corpo mq 21,00 = € 12.000,00

Deprezzamento per contratto di affitto 15% su € 12.000,00 = € 1.800,00-

Oneri condominiali = € 0,00-

Valore totale dell'immobile € 10.200,00

(diecimiladuecentoeuro,00)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

Autorimessa 21mq a corpo	1,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
--------------------------	------	-------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.000,00
Valore Corpo	€ 12.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.000,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Contratto affitto

€ -1.800,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 10.200,00

Valore diritto e quota

€ 10.200,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ **10.200,00****12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato sono aià

11-04-2024

L'Esperto alla stima