

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 617/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi  
**Codice fiscale:** BNLSLV66T69A794B  
**Partita IVA:** 02316900162  
**Studio in:** Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo  
**Email:** [silvia.bonalumi.bg@gmail.com](mailto:silvia.bonalumi.bg@gmail.com)  
**Pec:** [silvia.bonalumi@archiworldpec.it](mailto:silvia.bonalumi@archiworldpec.it)

Beni in **Pedrengo (BG)**  
viale F.Ili Kennedy, 21

## INDICE

### Lotto: 001 – uffici e deposito cat D/8

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	10
Corpo: uffici e deposito .....	10
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	10
DESCRIZIONE GENERALE .....	10
Corpo: uffici e deposito .....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	15
Corpo: uffici e deposito .....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: uffici e deposito .....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	16
Corpo: uffici e deposito .....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
Corpo: uffici e deposito .....	176
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	17
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
Corpo: uffici e deposito .....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	19
Corpo: uffici e deposito.....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	19
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	20
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	20
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

Beni in **Verdello (BG)**  
via Castello, 19

**INDICE****Lotto: 002 – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	22
Corpo: APPARTAMENTO EAUTORIMESSA.....	22
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	23
DESCRIZIONE GENERALE .....	23
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	23
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	25
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	25
Corpo: APPARTAMENTO .....	25
Corpo: AUTORIMESSA .....	26
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	26
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	26
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	26
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	26
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	28
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	28
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	28
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	29
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	30
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	30
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	30
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	31
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	31
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	32
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	32
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	32
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	32
Criterio di stima .....	32
Fonti d'informazione .....	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33

Beni in **Nembro (BG)**  
via San Faustino, 10,12

**INDICE****Lotto: 003 - AUTORIMESSA SUB 49**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	34
Corpo: AUTORIMESSA SUB 49.....	34
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	34
DESCRIZIONE GENERALE .....	34
Corpo: AUTORIMESSA SUB 49.....	35
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	35
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	36
Corpo: AUTORIMESSA SUB 49.....	36
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	36
Corpo: AUTORIMESSA SUB 49.....	36
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	37
Corpo: AUTORIMESSA SUB 49.....	37
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	37
Corpo: AUTORIMESSA SUB 49.....	38
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	38
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	39
Corpo: AUTORIMESSA SUB 49.....	39
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	39
Corpo: AUTORIMESSA SUB 49.....	39
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	40
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	40
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	40
Criterio di stima .....	40
Fonti d'informazione .....	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41

**Lotto: 004 - AUTORIMESSA SUB 59**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	42
Corpo: AUTORIMESSA SUB 59.....	42

<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	42
DESCRIZIONE GENERALE .....	42
Corpo: AUTORIMESSA SUB 59.....	42
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	43
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	44
Corpo: AUTORIMESSA SUB 59.....	44
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	44
Corpo: AUTORIMESSA SUB 59.....	44
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	45
Corpo: AUTORIMESSA SUB 59.....	45
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	45
Corpo:AUTORIMESSA SUB 59.....	46
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	46
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	47
Corpo: AUTORIMESSA SUB 59.....	47
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	47
Corpo: AUTORIMESSA SUB 59.....	47
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	48
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	48
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	48
Criterio di stima .....	48
Fonti d'informazione .....	48
Valutazione corpi.....	48
Adeguamenti e correzioni della stima.....	49
Prezzo base d'asta del lotto.....	49

### Lotto: 005 - AUTORIMESSA SUB 72

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	50
Corpo: AUTORIMESSA SUB 72.....	50
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	50
DESCRIZIONE GENERALE .....	50
Corpo: AUTORIMESSA SUB 72.....	50
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	51
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	52
Corpo: AUTORIMESSA SUB 72.....	52
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	52
Corpo: AUTORIMESSA SUB 72.....	52

<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>53</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 72.....	53
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>53</b>
Corpo:AUTORIMESSA SUB 72.....	54
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>54</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>55</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 72.....	55
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>55</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 72.....	55
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>56</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>56</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>56</b>
Criterio di stima.....	56
Fonti d'informazione .....	56
Valutazione corpi.....	56
Adeguamenti e correzioni della stima.....	57
Prezzo base d'asta del lotto.....	57

### **Lotto: 006 - AUTORIMESSA SUB 96**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>58</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 96.....	58
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>58</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	58
Corpo: AUTORIMESSA SUB 96.....	58
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>59</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>60</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 96.....	60
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>60</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 96.....	60
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>61</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 96.....	61
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>61</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 96.....	62
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>62</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>63</b>
Corpo: AUTORIMESSA SUB 96.....	63
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>63</b>

Corpo: AUTORIMESSA SUB 96.....	63
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>64</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>64</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>64</b>
Criterio di stima .....	64
Fonti d'informazione .....	64
Valutazione corpi.....	64
Adegamenti e correzioni della stima.....	65
Prezzo base d'asta del lotto.....	65

Beni in **Pedrengo (BG)**  
via A. Moro angolo via della Regione Lombardia

**INDICE****Lotto: 007 - n 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	66
Corpo: TERRENO MAPP 2332 .....	66
Corpo: TERRENO MAPP 2334 .....	66
Corpo: TERRENO MAPP 2336 .....	66
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	67
DESCRIZIONE GENERALE .....	67
Corpo: TERRENO MAPP 2332 .....	67
Corpo: TERRENO MAPP 2334 .....	67
Corpo: TERRENO MAPP 2336 .....	67
<b>Corpo: TERRENO MAPP 2332,2334 e 2336</b> .....	<b>67</b>
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	68
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	68
Corpo: TERRENO MAPP 2332, 2344 e 2336 .....	68
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	68
Corpo: TERRENO MAPP 2332, 2334 e 2336 .....	68
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	69
Corpo: TERRENO MAPP 2332, 2334 e 2336 .....	69
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	69
Corpo: TERRENO MAPP 2332, 2334 e 2336 .....	70
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	70
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	71
Corpo: TERRENO MAPP 2332, 2334 e 2336 .....	71
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	71
Corpo: TERRENO MAPP 2332,2234 e 2336 .....	71
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	71
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	71
Corpo: TERRENO MAPP 2332, 2334 e 2336 .....	71
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	72
Criterio di stima .....	72
Fonti d'informazione .....	72
Valutazione corpi.....	72
Adeguamenti e correzioni della stima.....	72
Prezzo base d'asta del lotto.....	72

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-07-2024 alle 09:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi

**Data nomina:** 29-02-2024

**Data giuramento:** 04-03-2024

**Data sopralluoghi:**

23/03/2024 presso i terreni siti a Pedrengo per la presa visione dei luoghi e le riprese fotografiche

28/03/2024 presso gli uffici ed il deposito siti a Pedrengo con il Custode per la presa visione dei luoghi

04/04/2024 presso le autorimesse site a Nembro con il Custode per la presa visione dei luoghi, la verifica della conformità edilizia e catastale e le riprese fotografiche

04/04/2024 presso l'appartamento e l'autorimessa site a Verdello con il Custode per la presa visione dei luoghi

28/06/2024 presso gli uffici ed il deposito siti a Pedrengo per la verifica della conformità edilizia e catastale e le riprese fotografiche

18/07/2024 presso l'appartamento e l'autorimessa site a Verdello per la verifica della conformità edilizia e catastale e le riprese fotografiche

**Cronologia operazioni peritali:**

Analisi della documentazione ed atti di causa

Consultazioni telematiche c/o Catasto di Bergamo e accessi in presenza per consultazioni documenti cartacei

Consultazioni telematiche c/o Conservatoria e accessi in presenza per consultazioni titoli cartacei

Accesso in presenza c/o Archivio Notarile di Bergamo per consultazione titolo cartaceo storico

Contatti con gli uffici tecnici dei Comuni di PEDRENGO, VERDELLO e NEMBRO ed espletamento dell'attività necessaria per la ricerca ed il reperimento degli atti amministrativi e delle pratiche edilizie inerenti i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva con accesso presso gli stessi per la consultazione di detta documentazione

Contatti telefonici e mail con gli Amministratori pro-tempore dei complessi immobiliari di cui i beni di Pedrengo, Nembro e Verdello fanno parte per l'acquisizione delle informazioni relative alla gestione condominiale

Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico

Redazione perizia di stima

Beni in **Pedrengo (BG)**  
viale F.lli Kennedy, 21

## **Lotto: 001 – uffici e deposito cat D/8**

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

**Identificativo corpo: uffici e deposito**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in viale F.lli Kennedy, 21**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di PEDRENGO, foglio 6, particella 297, subalterno 727, scheda catastale presentata il 22/12/2005 prot BG0286366, indirizzo viale F.lli Kennedy civ 21, piano rialzato-interrato, categoria D/8, rendita € 5.898,00

Derivante da: DENUNCIA DI VARIAZIONE del 22/12/2005 pratica BG0286366 per divisione del sub 704 e variazione del classamento del 22/12/2006 pratica BG 0294072

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile di compravendita non sono indicati i valori dei millesimi di proprietà delle parti comuni ma vi è riportato che le tabelle millesimali sono allegata all'atto NOT OMISSIS del OMISSIS nn OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS dai nn OMISSIS ai nn OMISSIS: in detto ALL. C “tabelle millesimali per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie delle parti comuni” vi è la TAB 1 – millesimi generali di proprietà in cui al mapp 297 sub 727 sono attribuiti i seguenti millesimi di proprietà: mill 110,50 per il piano rialzato e mill 71,98 per il piano interrato.

Confini: piano rialzato: a nord con sub 706; a est, a sud e a ovest lati liberi con affaccio sul cortile (BCNC sub 701); piano interrato: a nord in parte con sub 752 ed in parte con sub 740; a est e a sud con terrapieno, e a ovest con intercapedine sub 739.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene immobiliare oggetto di stima fa parte del complesso immobiliare posto a Pedrengo all'angolo tra la via F.lli Kennedy e la via G. Pascoli, costituito da un edificio a “L” di due piani fuori terra (rialzato e primo) con piano interrato/seminterrato insistente sul relativo lotto di pertinenza la cui parte antistante è destinata a parcheggio ad uso pubblico. Detto edificio è costituito da molteplici unità immobiliari censite autonomamente di diversi proprietari, da diversi beni comuni non censibili di cui alcuni comuni a tutti i partecipanti ed altri comuni solo ad alcuni subalterni.

Gli accessi principali all'edificio sono posti nella facciata rivolta verso la via Kennedy, che è una strada ad alto scorrimento ed attraversamento del Comune di Pedrengo lungo il cui lato est, in detta zona, si sono insediate e sviluppate aziende ed attività produttive che ne hanno definito il tessuto urbano caratterizzato da insediamenti tipologicamente eterogenei prevalentemente a destinazione produttiva con compresenza di destinazioni commerciali ed altre compatibili nei limiti previsti dallo strumento urbanistico vigente.

Detta zona si estende anche nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Pedrengo, che è situato alla distanza di Km 7,00 ca ad est di Bergamo, è ben servito da strade statali ed extraurbane ed ha un buon trasporto pubblico; è posto alla distanza di Km 8,00 ca dal casello autostradale di Bergamo e di Km 7,00 dal casello autostradale di Seriate sulla A/4 ed alla distanza di Km 9,00 ca dall'aeroporto di Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** produttivo/artigianale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al corpo **uffici e deposito**

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa la porzione sud del complesso immobiliare precedentemente descritto, posta in prossimità dell'incrocio tra la via F.lli Kennedy e la via G. Pascoli; ha ingresso autonomo e si sviluppa su due piani (piano rialzato e piano interrato) collegati da una scala interna.

Detta unità, nell'atto di compravendita, è descritta quale porzione immobiliare costituita da: "al piano terra (rialzato) ingresso, sala d'attesa, locale segreteria, undici uffici, sala disegno, disimpegno, ripostiglio, tre servizi e scala intera; al piano interrato: quattro locali destinati ad archivio". Sono comprese nella compravendita anche "la quota di 182,40/1000 della Cabina Enel a piano terra (sub 705)" e "la quota di 163,29/1000 del lastrico solare al p 1° (sub 737)" nonché la quota di proprietà delle parti comuni del complesso tali per legge, destinazione o titolo e come da tabelle millesimali, essendo l'edificio costituito da molteplici unità immobiliari censite autonomamente e da diverse parti comuni.

L'edificio è stato costruito negli anni 1980-1985 con tipologia a capannone ad uso produttivo/artigianale con uffici ed accatastato con cat D/7 e nel corso del tempo è stato oggetto di molteplici interventi edilizi, di numerose modifiche interne ed esterne, di variazioni catastali e frazionamenti. All'unità immobiliare in oggetto, a seguito della variazioni catastali risalenti al 2005, è stata assegnata la categoria catastale D/8: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, attribuita ad immobili a destinazione speciale e particolare, che pertanto presentano specifiche caratteristiche strutturali determinate dalla loro destinazione d'uso e dimensioni maggiori rispetto alle tipologie ordinarie.

A tale proposito riferisco che l'edificio, essendo collocato in zona classificata dal PGT "ambito produttivo di viale Kennedy", ha prevalente destinazione d'uso produttiva/artigianale e destinazioni ad essa compatibili/complementari (tra cui l'unità in oggetto) con una porzione del piano rialzato a destinazione commerciale nei limiti consentiti dalle NTA del PGT vigente.

L'edificio all'esterno si presenta con caratteri unitari: i fronti principale e laterali hanno una "facciata continua" in pannelli metallici e vetrati ed il volume della scala e ascensore essendo sporgente e totalmente vetrato divide in due la facciata sulla via Kennedy .

Le porzioni delle facciate principale e laterale corrispondenti all'unità immobiliare in oggetto sono caratterizzate dalla presenza di elementi frangisole verticali orientabili in metallo, posti a schermatura delle pareti e finestrate retrostanti. La facciata posteriore è costituita da pannelli cementizi prefabbricati e serramenti in alluminio tradizionali e a nastro.

All'interno l'unità immobiliare in esame, al piano rialzato, è composta dall'ingresso, dalla sala d'attesa, dalla segreteria, dal disimpegno, dagli uffici direzionali ed operativi, dalla sala disegno, dai servizi igienici e da due ripostigli nonché dal vano scala ove vi è la rampa di scale di collegamento con il piano sottostante; al piano interrato è composta dal locale di deposito, dai magazzini e dall'archivio, dai servizi igienici e dalle porzioni sud ed est dell'intercapedine.

L'accesso all'interno del piano rialzato avviene dalla via Kennedy, nello specifico dall'area antistante l'edificio destinata a parcheggio, ed è autonomo e diretto: la porta di ingresso, preceduta da una scala esterna di n 7 gradini (che è ricompresa nel BCNC sub 701), si apre nella "bussola" oltre la quale vi è la sala d'attesa separata tramite un bancone dalla segreteria.

Dalla segreteria si accede al servizio igienico, dotato di lavabo e di wc, e preceduto dall'antibagno, ad un ufficio collegato all'ufficio tecnico/sala disegno ed al disimpegno che distribuisce gli uffici direzionali ed operativi (delimitati da pareti mobili) ed il corpo dei servizi igienici, qui costituiti da un antibagno con due lavabi, da due locali con lavabo e w.c. e da un locale con lavabo, wc e piatto doccia. Nel disimpegno vi sono anche la porta U.S. di uscita /entrata verso e dal cortile posteriore che si trova rialzata di n 7 gradini rispetto alla quota stradale dello stesso e la porta di accesso al vano scala di collegamento tra i due livelli dell'unità immobiliare, dove vi è la rampa di scale di tipo rettilineo che sbarca nel locale adibito a deposito al piano interrato.

In detto locale vi è un'ampia apertura dotata di basculante sezionale motorizzata che consente l'ingresso all'interno dell'unità immobiliare anche alle autovetture e ad altri automezzi di altezza inferiore a mt 2,45 ca essendo

presente nel detto corsello una trave strutturale ribassata che ne limita l'accesso.

L'accesso dalla strada a detta porzione di piano interrato avviene percorrendo la rampa sub 701 (BCNC) su cui è posto il cancello carrabile ed attraversando l'area esterna sub 759 (di altra proprietà) ed il corsello sub 740 (in origine di altra proprietà ed oggi BCNC). A tale proposito riferisco che essendo emerso che i sub 759 e sub 740 derivano dagli originari sub 729, sub 730 e sub 732 e che questi ultimi con atti del 2006 (vedi cap attuali e precedenti proprietari) venivano gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del sub 727 dovranno esserne approfonditi tutti gli aspetti conseguenti e correlati.

A detto livello interrato, oltre al locale deposito citato in precedenza e ad esso collegati da porte interne vi sono altri due locali destinati a magazzino ed il corpo dei servizi igienici (che non son stati visionati per l'impossibilità ad accedervi dato il notevole materiale ivi accumulato), oltre ad un locale destinato ad archivio.

Fanno parte dell'unità immobiliare in esame anche i tratti est e sud dell'intercapedine interrata che sono accessibili e nei quali sono presenti la scala U.S. metallica con grigliato superiore apribile per l'uscita nel cortile e componenti impiantistiche di vario tipo, in uso e dismesse (vedi cap. impianti).

**Il piano rialzato ha superficie lorda di mq 525,00 ca ed i locali hanno altezza interna di mt 3,50 ca**, misurata dal piano del pavimento all'intradosso della soletta del piano superiore; tutti i locali (esclusi i servizi igienici posti nella zona operativa) hanno altezze utili interne inferiori in quanto presentano dei controsoffitti ribassati.

**Il piano interrato ha superficie lorda di mq 450,00, ca ed i locali hanno altezza interna di mt 3,60/3,65 ca**, misurata dal piano del pavimento all'intradosso della soletta del piano superiore; un magazzino e l'archivio hanno altezze utili interne inferiori in quanto presentano dei controsoffitti ribassati.

L'edificio, nel suo complesso, è stato costruito negli anni 1980/1985 e successivamente è stato oggetto di numerose modifiche interne ed esterne; riguardo l'unità immobiliare in oggetto le "ultime modiche edilizie" risalgono agli anni 2003/2005.

L'intero fabbricato è composto da n 3 piani complessivi di cui fuori terra n 2 e di cui interrati n 1

**Stato di manutenzione generale:** buono/normale

**Condizioni generali dell'immobile:** lo stato di manutenzione del piano rialzato è buono in quanto i locali, i materiali e le finiture impiegati sono di qualità, ben tenuti e soggetti ad adeguata pulizia e manutenzione, pur riferendo che rimane da verificare il pavimento della sala d'attesa che allo stato è "coperto da un telo si ritiene a carattere provvisorio"; lo stato di manutenzione del piano interrato, in generale e per quanto visibile e visionato dato il notevole materiale ivi accatastato, è ritenuto normale considerate le caratteristiche e la destinazione d'uso dei locali.

Anche le porzioni di facciata corrispondenti all'unità immobiliare in esame si presentano in buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE
<p>L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio, che come appreso dalla documentazione visionata, ha struttura portante in pilastri e travi in ca, solette prefabbricate in ca e laterizio con getto di completamento, tamponamenti in ca e laterizio e vetrate isolanti in alluminio con doppio vetro (termoacustiche) costituite da parti fisse e da parti apribili. Il rivestimento delle facciate principale e laterali è di tipo a "facciata continua" con struttura in acciaio a cui sono fissati pannelli in acciaio/alluminio sagomato e nella porzione in esame è costituito da alette verticali frangisole orientabili in alluminio/acciaio.</p> <p>La bussola e l'ingresso hanno la pavimentazione in moquette, il pavimento della sala d'attesa è costituito da un telo posato sopra un piano rialzato di un gradino (tipo pedana) rispetto alla quota di ingresso mentre tutti gli uffici ed il disimpegno hanno il pavimento in piastrelle di gres di tipologia standard con finitura lucida. I servizi igienici hanno il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica di tipologia standard.</p> <p>Le pareti interne perimetrali hanno finitura in intonaco tinteggiato, i divisori interni sono in muratura con finitura in intonaco tinteggiato e le porte interne sono in legno tamburato di tipo standard ad esclusione dei divisori degli uffici operativi che sono costituiti da pareti mobili in alluminio con parti cieche pannellate e parti vetrate.</p> <p>Tutti i locali ed il disimpegno di detto piano rialzato, ad esclusione del blocco dei servizi igienici, hanno controsoffitti di varie tipologie, materiali anche realizzati ad altezze diverse: vi sono controsoffitti in cartongesso, in pannelli modulari metallici in lamiera stirata con velette perimetrali in cartongesso, in pannelli modulari in fibra minerale, in doghe di lamiera stirata. Il soffitto dei servizi igienici posti nella zona operativa è costituito dalle lastre in ca che costituiscono la soletta strutturale posta tra il piano rialzato ed il primo piano.</p> <p>Il vano della scala di collegamento tra il piano rialzato ed il piano interrato è in muratura/ca e le pareti interne hanno finitura in intonaco tinteggiato, la rampa della scala è in ca, le pedate, le alzate ed il battiscopa sono in lastre di materiale lapideo lucidato e lungo la rampa è presente una porta metallica.</p> <p>Tutti locali del piano interrato hanno la pavimentazione di tipo industriale, pareti in muratura/prisme/ca, porte e serramenti interni in alluminio e vetrate fisse con parti apribili ad alette in vetro orientabili posizionate nei muri perimetrali in corrispondenza dell'intercapedine. La basculante è di tipo sezionale ad azionamento elettrico.</p> <p>Il soffitto del locale deposito è costituito dalle lastre in ca che costituiscono la soletta strutturale posta tra il piano interrato ed il piano rialzato mentre i locali magazzino ed archivio hanno controsoffitti interni ribassati costituiti da pannelli modulari in fibra minerale.</p> <p>Il corpo dei servizi igienici presenti al piano interrato non sono stati visionati data l'impossibilità ad accedervi per via del materiale ivi</p>

accumulato mentre i tratti di intercapedine presentano murature controterra in ca, pavimento di tipo industriale/battuto di cemento, soletta di copertura in ca con inseriti elementi di vetrocemento, la scala U.S. che dall'intercapedine interrata sbarca nel cortile è metallica ed in corrispondenza della stessa, a soffitto vi è una griglia aerante con parte apribile.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO, il liquidatore della società riferisce che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
<i>Note</i>	Note: allegata alla richiesta di agibilità dell'unità immobiliare vi è la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico datata 03/09/2003 ma non essendovi l'assoluta certezza che successivamente non siano intervenute modifiche si ritiene che la situazione impiantistica allo stato attuale possa non essere più corrispondente a quella certificata.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI al piano rialzato
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con un generatore di calore a gas metano di tipo tradizionale, installato in copertura, sul lastrico solare sub 737 per riscaldamento ambienti ad aria uffici e servizi igienici.
<i>Stato impianto</i>	Come riferito dal liquidatore della società l'impianto è funzionante ma non è stato possibile verificare se la caldaia risulta iscritta al CURIT, se è dotata di libretto e se è stata oggetto di regolari visite di verifica e di manutenzione.
<i>Potenza nominale</i>	Non verificata
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO, il liquidatore della società riferisce che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento.
<i>Note</i>	Note: allegata alla richiesta di agibilità dell'unità immobiliare vi è la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento datata 16/07/2003 e la dichiarazione dell'impianto di distribuzione del gas metano datata 11/04/2003 ma non essendovi assoluta certezza che successivamente non siano intervenute modifiche si ritiene che la situazione impiantistica allo stato attuale possa non essere più corrispondente a quella certificata.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI al piano rialzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Note: il liquidatore della società riferisce che l'impianto di circolazione dell'aria e di climatizzazione preesistente non è funzionante da tempo e le relative apparecchiature, tubazioni e canalizzazioni sono ancora presenti presso l'immobile.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Note: il liquidatore della società riferisce che l'unità immobiliare in esame non rientra tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ed è priva di impianti e dispositivi antincendio e che l'edificio nel suo complesso è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi e relativo progetto gestiti dall'Amministratore condominiale.

**Note generali impianti:** come riferitomi presso detta unità immobiliare risultano essere funzionanti: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento solo per il piano rialzato con caldaia posta sul lastrico solare sub 737 ed un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria dei servizi igienici posti nella zona operativa: per detti impianti non è stato possibile reperire informazioni, verificarne la conformità, la funzionalità e lo stato di manutenzione. Presso l'immobile sono altresì presenti altri impianti alcuni dei quali non funzionanti ed altri preesistenti ed obsoleti da verificare

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Premetto che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pedrengo risultano depositate molteplici pratiche edilizie aventi ad oggetto l'intero complesso immobiliare e o parti dello stesso, in quanto, dalla sua costruzione ad oggi,

è stato soggetto a numerosi interventi edilizi di diversa tipologia e consistenza; che gli estremi di dette pratiche riguardanti l'edificio sono anche elencate negli atti di compravendita e di provenienza e che in detta sede non ho ritenuto indispensabile visionarle tutte avendo individuato e visionato quelle di costruzione dell'edificio e quelle che hanno riguardato e comportato modifiche dell'unità immobiliare oggetto di stima che oggi è censita con il sub 727 e che deriva dell'originario sub 704.

Essendo l'edificio collocato in zona classificata dal PGT "ambito produttivo di via Kennedy" lo stesso è destinato prevalentemente all'insediamento di attività produttive, artigianali, manifatturiere, depositi e magazzini e di altre attività (commerciali, professionali...) compatibili e complementari nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.G.T e pertanto per ulteriori approfondimenti circa le destinazioni d'uso già insediate è necessario estendere la verifica alla totalità dell'immobile, anche in quanto è emerso che complessivamente l'edificio ha una destinazione produttiva/artigianale (comprensiva dell'unità immobiliare in oggetto) e che già una porzione del piano rialzato ha destinazione commerciale.

**Numero pratica: C.E. N 30/80 Reg costr e N 704 prot gen rilasciata il 19/06/1980**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Oggetto: costruzione di un nuovo fabbricato artigianale con uffici ed abitazione

Presentazione in data 15/02/1980 al n. di prot. 704

Rilascio in data 19/06/1980 al n. di prot. gen 704, n reg. costr. 30/80

Note: a detta concessione edilizia hanno fatto seguito le varianti autorizzate con C.E. n 178/81 del 08/08/1981 e C.E. n 142/82 del 26/02/1983 e come dichiarato dal progettista la fine dei relativi lavori edilizi risale al 30/06/1983.

**Numero pratica: AGIBILITA' del 16/05/1985**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: per il rilascio del certificato di agibilità

Oggetto: agibilità del "capannone ad uso laboratorio ed annessi uffici"

Presentazione in data 11/10/1984 al n. di prot. 5628

Rilascio in data 16/05/1985 al n. di prot. sn

**Numero pratica: D.I.A. PRAT 54/2002 N PROT 6351 del 16/07/2002**

Intestazione: OMISSIS e successivamente a OMISSIS e OMISSIS a seguito di domanda di voltura depositata il 17/09/2002 n prot 8072.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: modifiche interne ed esterne "con cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale/direzionale di una porzione di fabbricato al piano terra pari al 40 %.

Presentazione in data 16/07/2002 al n. di prot. 6351

**Numero pratica: AGIBILITA' N 54/2002 del 07/01/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: di rilascio del certificato di agibilità

Oggetto: agibilità dell'unità immobiliare sub 704 adibita a "capannone direzionale"

Presentazione in data 18/09/2003 al n. di prot. 8570

Rilascio in data 07/01/2004 al n. di prot. 54/2002

**Numero pratica: D.I.A. PRAT 59/2004 N PROT 7802 del 28/07/2004**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: ristrutturazione immobile e sopralzo

Presentazione in data 28/07/2004 al n. di prot. 7802

**Numero pratica: D.I.A. PRAT 59/2004-VAR 2 N PROT 12210 del 15/12/2005**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: variante alla DIA 7802/2004 - ristrutturazione immobile e sopralzo

Presentazione in data 15/12/2005 al n. di prot. 12210

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: uffici e deposito****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in viale F.Ili Kennedy, 21**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'originario ufficio posto all'angolo sud-est è stato realizzato un tramezzo ed aperta una nuova porta al fine di dividerlo in due locali mentre le altre difformità riscontrate sono di minima entità e prive di incidenza sui parametri edilizi.

Preciso qui che la passerella di ingresso, indicata nei progetti ma non realizzata, non fa parte dell'unità immobiliare in oggetto ma rientra nei BCNC.

Regolarizzabili mediante: rimozione/demolizione del tavolato di separazione e ripristino alla situazione preesistente che è ritenuta la soluzione economicamente più vantaggiosa e di immediata realizzazione.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Costo stimato per la demolizione del tavolato e la chiusura della porta, per l'esecuzione delle opere accessorie e di finitura strettamente necessarie.</i>	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevato alla data del sopralluogo del 28/06/2024 e le planimetrie di progetto è emerso, in generale e ad esclusione di quanto sopra, vi è corrispondenza, considerando che minime variazioni delle dimensioni rientrano nelle tolleranze esecutive e di cantiere.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: uffici e deposito****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in viale F.Ili Kennedy, 21**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio – VARIANTE 1 PGT e successiva RETTIFICA DELLE NTA DEL PGT VIGENTE
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 17 del 04/07/2018 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 43 del 24/10/2018 e successiva delibera del Consiglio Comunale n 5 del 15/03/2021 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 15 del 14/04/2021
Ambito:	PDR - TESSUTO DELLA PRODUZIONE – AMBITO DI REGOLAZIONE PROD 2: AMBITO PRODUTTIVO DI VIA KENNEDY TERRITORI URBANIZZATI: TESSUTO PRODUTTIVO DIFFUSIVO
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR – TESSUTO DELLA PRODUZIONE – ART 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI vincoli di PGT e atti di vincolo trascritti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio - VARIANTE GENERALE
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 46 del 27/11/2023
Ambito:	PDR - TESSUTO DELLA PRODUZIONE – AMBITO DI REGOLAZIONE PROD 2: AMBITO PRODUTTIVO DI VIA KENNEDY TERRITORI URBANIZZATI: TESSUTO PRODUTTIVO DIFFUSIVO

Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR – TESSUTO DELLA PRODUZIONE – ART 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI vincoli di PGT e atti di vincolo trascritti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: uffici e deposito**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in viale F.lli Kennedy, 21**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'originario ufficio posto all'angolo sud-est è stato realizzato un tramezzo ed aperta una nuova porta al fine di dividerlo in due locali. Altre minime difformità riscontrate sono prive di incidenza sulla rendita catastale del bene immobiliare in oggetto.

Regolarizzabili mediante: rimozione/demolizione del tavolato di separazione e ripristino alla situazione preesistente che è ritenuta la soluzione economicamente più vantaggiosa e di immediata realizzazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevato alla data del sopralluogo del 28/06/2024 e le planimetrie riportate nelle schede catastali è emerso che, in generale e ad esclusione di quanto sopra, vi è corrispondenza, pur considerando che dette planimetrie sono in scala ridotta, prive di misure ed indicazioni di dettaglio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Premetto che l'edificio è stato edificato negli anni 1980-1985 sull'appezzamento di terreno censito al C.T. Fg 9 mapp 297, che con denuncia di variazione del 23/07/2002 prot BG 246173 si sono costituiti i sub 701 e sub 702 (BCNC), i sub 703, sub 704 e sub 705 (CABINA ENEL) e con denuncia di variazione del 22/12/2005 prot BG 0286366 il sub 704 è stato frazionato nei sub 726 e sub 727 (attribuito all'unità immobiliare in esame).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio al 31/12/2007.** In forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto la OMISSIS acquista dalla società OMISSIS (c.f. OMISSIS) il sub 704 e la quota di 1/2 del sub 705 (cabina Enel) da concedere in locazione finanziaria alla OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (c.f. OMISSIS) **dal 03/02/2006 ad oggi** in forza di atto NOT OMISSIS del OMISSIS nn OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS dai nn OMISSIS ai nn OMISSIS.

Note: trattasi di atto di individuazione degli enti comuni e approvazione delle tabelle millesimali, nonché di compravendita tramite cessione delle quote millesimali di proprietà.

Si evidenzia che in detto atto è riportato che "i sub 729, 730, 732 di proprietà della OMISSIS restano gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di sub 727 di proprietà della OMISSIS. Dalla soppressione dei sub 729 e sub 730 si è costituito il sub 740 attribuito al corsello carrabile al piano interrato (oggi BCNC ai sub 727, sub 743 e sub 752) mentre dalla soppressione del 732, e si è costituito il sub 750 che è stato ulteriormente soppresso e si è costituito il sub 759 (tettoia) che oggi individua l'area di manovra esterna posta al livello interrato tra la rampa ed il corsello carrali.

Dato quanto sopra e le trasformazioni intervenute sull'immobile dal 2006 ad oggi si ritiene pertanto necessario approfondire ulteriormente detta questione e tutti gli aspetti ivi connessi.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 01/01/2008 al 13/09/2009. In forza di atto di FUSIONE DI SOCIETA' MEDIANTE INCORPORAZIONE a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto a partire dal 01/01/2008 la OMISSIS è incorporata alla OMISSIS, che modifica la propria denominazione sociale in OMISSIS e come ivi riportato "la incorporante subentra di pieno diritto in tutto il patrimonio inclusi i beni immobili ..... di cui all'elenco allegato LETT. B .." tra cui al n 105 vi è l'unità immobiliare in oggetto mapp 297 sub 727.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 14/09/2009 al 24/06/2014. In forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto la OMISSIS acquista da OMISSIS la porzione immobiliare in oggetto sub 727 già concessa in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto e le quote di 182,48/1000 della cabina ENEL (sub 705) e di 163,29/1000 del lastrico solare (sub 737).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 25/06/2014 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di "verbale di assemblea" a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, registrato a Bergamo il OMISSIS al n OMISSIS e iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il OMISSIS n prot OMISSIS di cui la NOTA DI VOLTURA depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio il OMISSIS n OMISSIS.

Note: con detto atto l'assemblea delibera di trasformare la società con cambio di denominazione da OMISSIS (c.f. OMISSIS) a OMISSIS (c.f. OMISSIS).

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 14/09/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 01/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 2.040.000,00.

Note: grava solo sul bene immobiliare in oggetto

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 13/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43.012,28; Importo capitale: € 86.024,56;

Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 8.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.257,29; Importo capitale: € 258.514,58;

Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 6.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.546,36; Importo capitale: € 249.092,72;

Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 8.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS;

Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 1.

**Altri gravami trascritti:**

- **Vincolo volumetrico** a favore del OMISSIS contro OMISSIS in forza di atto NOT. OMISSIS in data 20/05/1980 al n OMISSIS rep trascritto a BERGAMO in data 18/06/1980 ai nn. OMISSIS.

- **Concessione di servitù di elettrodotto** a favore di OMISSIS contro OMISSIS in forza di atto NOT. OMISSIS in data 04/05 e 23/06/1981 ai nn OMISSIS rep trascritto a BERGAMO in data 23/07/1981 ai nn. OMISSIS.

- **Impegno di non indennizzo** a favore del OMISSIS contro OMISSIS in forza di atto NOT. OMISSIS in data 20/04/1982 al n OMISSIS rep trascritto a BERGAMO in data 07/05/1982 ai nn. OMISSIS.

- **Concessione di servitù di elettrodotto** a favore di OMISSIS contro OMISSIS in forza di atto NOT. OMISSIS in data 24/11/1986 al n OMISSIS rep e atto NOT. OMISSIS in data 11/06/1987 al n OMISSIS rep trascritto a BERGAMO in data 22/07/1987 ai nn. OMISSIS.

- **Concessione di servitù industriale** per l'uso esclusivo della "cabina enel" a favore di OMISSIS contro OMISSIS in forza di atto NOT. OMISSIS in data 26/04 e 13/06/1995 ai nn OMISSIS e OMISSIS rep trascritto a BERGAMO in data 30/06/1995 ai nn. OMISSIS.

In sede di accesso agli atti ho appreso che vi sono anche detti vincoli pertinenziali per assoggettare ad uso pubblico le parti di standard destinate a verde e a parcheggi, di cui non è stato possibile reperire i dati di trascrizione:  
- vincolo pertinenziale tra OMISSIS e la OMISSIS in data 28/08/2002 registrato a Bergamo il OMISSIS al n OMISSIS  
- vincolo pertinenziale tra OMISSIS e la OMISSIS e la OMISSIS in data 25/08/2004 registrato a Bergamo il OMISSIS n OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: uffici e deposito**

**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: uffici e deposito**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Pedrengo (BG), viale F.lli Kennedy, 21**

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

L'amministratore pro-tempore del complesso condominiale di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte in data 24/04/2024 mi ha comunicato che il periodo di gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12, che i "millesimi di proprietà corretti" sono per il piano rialzato mill 110,50 e per il piano interrato mill 78,14 e le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** "€ 3.200,00 ca annue"

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** "non vi sono spese straordinarie deliberate e situazioni particolari da indicare"

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** "tutte le rate del preventivo di gestione 2023 sono state ad oggi versate".

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile di compravendita non sono indicati i valori dei millesimi di proprietà delle parti comuni ma vi è riportato che le tabelle millesimali sono allegate all'atto NOT OMISSIS del OMISSIS nn OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS dai nn OMISSIS ai nn OMISSIS: in detto ALL. C "tabelle millesimali per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie delle parti comuni" vi è la TAB 1 – millesimi generali di proprietà in cui al mapp 297 sub 727 sono attribuiti i seguenti millesimi di proprietà: mill 110,50 per il piano rialzato e mill 71,98 per il piano interrato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il progettista e direttore lavori in sede dell'intervento edilizio del 2003 ha dichiarato la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche riguardo la visibilità e l'adattabilità.

Il piano rialzato dell'unità immobiliare in oggetto, allo stato attuale, non è accessibile ai soggetti diversamente abili né dal piano stradale in quanto i due ingressi sono preceduti da gradini e né dal piano interrato in quanto l'unico collegamento interno tra i due livelli è costituito dalla rampa di scala presente.

Il piano interrato è accessibile con l'auto ed è di dimensioni tali da consentire l'accostamento della carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita dalla stessa dal soggetto diversamente abile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non note.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

Note: l'attestato di certificazione energetica citato nell'atto di compravendita non è più in corso di validità a far data dal 31/08/2019.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti

**Avvertenze ulteriori:** non note

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

**Identificativo corpo:** uffici e deposito

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto sono state prese in considerazione le rispettive superfici lorde dei piani rialzato e interrato (escluse le intercapedini interrate), calcolate sulla base della documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio, che essendo complete delle informazioni necessarie sono state ritenute valide ed esaustive.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P RIALZATO-uffici	sup lorda	525,00	1,00	525,00
P INTERRATO-deposito	sup lorda	450,00	1,00	450,00
		<b>975,00</b>		<b>975,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il lotto qui considerato non è comodamente divisibile in quanto ritengo che la vendita dell'unità immobiliare così costituita sia maggiormente vantaggiosa rispetto alla vendita separata di sue porzioni che nel caso specifico potrebbero coincidere con il piano uffici posto al livello rialzato ed i locali deposito/magazzino posti al livello interrato e ciò sia con riguardo agli aspetti tecnici che agli aspetti funzionali considerato che il frazionamento del lotto nelle due unità immobiliari sopra individuate comporterebbe lo svolgimento delle necessarie pratiche edilizie e catastali, limitazioni nella possibilità di accesso nonché l'esecuzione di specifici interventi di separazione degli impianti anche con costituzioni di servitù, che oltre ad essere molto onerosi, possono ridurre l'interesse all'acquisto delle due unità separatamente, soprattutto per quanto riguarda il piano interrato.

Si ritiene che la porzione immobiliare in oggetto, unitariamente, sia di interesse per l'insediamento di attività ed aziende per le destinazioni d'uso principali e/o compatibili prescritte dallo strumento urbanistico vigente per "l'ambito produttivo di via Kennedy", di cui l'edificio fa parte.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore**

Note: alla data del sopralluogo eseguito il 28/07/2024 anche alcuni uffici risultano occupati da professionisti esterni con contratti di co-working non opponibili e pertanto dovranno essere liberati.

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

La determinazione del valore di mercato del lotto in esame è stata effettuata con procedimento sintetico utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solamente le componenti edilizie ed impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurarne l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto non sono compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Pedrengo;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Uffici e deposito. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]  
Pedrengo (BG), viale F.lli Kennedy, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 986.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO RIALZATO-uffici	525,00	€ 1.450,00	€ 761.250,00
PIANO INTERRATO-deposito	450,00	€ 500,00	€ 225.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 986.250,00
Valore corpo			€ 986.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 986.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 986.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Uffici e deposito	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	975,00	€ 727.500,00	€ 986.250,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già compreso nella valutazione)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 985.450,00
Valore diritto e quota	€ 985.450,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 985.450,00</b>
---	---------------------

**ALLEGATI - LOTTO 1 – PEDRENGO (BG) – UFFICI E DEPOSITO CAT D/8**

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAP 297 SUB 727
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAP 297 SUB 727
- ALL 5 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE
- ALL 6 - ESTRATTO P.G.T. ADOTTATO
- ALL 7 – ESTRATTO TAV 10 SCIA PROT 12210/2005
- ALL 8 – ESTRATTO TAV 9 E TAV 13 SCIA PROT 12210/2005
- ALL 9 – DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE
- ALL 10 - SCHEMA PLANIMETRICO
- ALL 11 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto da 1 a 62

Beni in **Verdello (BG)**  
via Castello, 19 e 19/E

## **Lotto: 002 – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

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

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello, 19/E**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di VERDELLO, foglio 9, particella 200, subalterno 726, scheda catastale presentata il 12/02/2010 prot BG0042154, indirizzo via Castello sn, ora civ 19/E, piano terra, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie mq 58, superficie totale escluse aree scoperte mq 54, rendita € 343,44

Derivante da: costituzione del 12/02/2010 prot BG0042154 per VARIAZIONE, DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun cenno relativamente ai millesimi di proprietà delle parti comuni in quanto questi sono stati attribuiti dopo la costruzione dell'edificio ed in sede di costituzione del condominio.

Confini: a nord lato libero con affaccio sul mapp 3866; a est con sub 729; a sud con sub 706 (area urbana) e a ovest in parte con sub 719 (BCNC ingresso e vano scala) ed in parte con sub 725.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Castello, 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di VERDELLO, foglio 9, particella 200, subalterno 737, scheda catastale presentata il 12/02/2010 prot BG0042154, indirizzo via Castello sn, ora civ 19, piano interrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie totale mq 17, rendita € 33,88

Derivante da: costituzione del 12/02/2010 prot BG0042154 per VARIAZIONE, DIVISIONE, FUSIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun cenno relativamente ai millesimi di proprietà delle parti comuni in quanto questi sono stati attribuiti dopo la costruzione dell'edificio ed in sede di costituzione del condominio.

Confini: a nord con sub 762; a est con sub 738; a sud con sub 717 (BCNC corsello autorimesse) e a ovest con sub 718 (BCNC disimpegno e vano scala).

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni immobiliari oggetto di stima sono un appartamento ed una autorimessa facenti parte il complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO STALLO DI OVIDIO" che è inserito nell'aggregato edilizio del centro storico di Verdello. Detto complesso è costituito dai due corpi di fabbrica che delimitano a nord (CORPO A) e a sud (CORPO B) l'ampia corte di proprietà comunale e di uso pubblico e dal comparto delle autorimesse poste al piano interrato sottostante tutto il lotto.

Le unità abitative facenti parte detto complesso immobiliare sono accessibili dalla corte che ha ingresso pedonale al civ 19 della via Castello ed ingresso pedonale e carrale dalla via Magenta, mentre le autorimesse interrate sono accessibili dal cancello carrale adiacente al civ 19 della via Castello che è unico anche per le autorimesse interrate facenti parte il condominio limitrofo denominato "STALLO CAPELLI".

Le unità immobiliari in esame fanno parte del corpo edilizio posto a nord (CORPO A) del detto "CONDOMINIO STALLO DI OVIDIO": l'appartamento è posto al piano terra ed ha annessa l'area di pertinenza esclusiva antistante rivolta verso la corte mentre l'autorimessa è posta al piano interrato sottostante l'edificio.

Il Comune di Verdello è situato nella pianura bergamasca alla di Km 13 ca, a sud, da Bergamo e di Km 12 ca, a nord, da Treviglio con le quali è collegato dalla SP 42; il casello autostradale della A4 di Dalmine si trova a Km 7 ca e l'Aeroporto di Orio al Serio si trova a Km 12 ca; la stazione ferroviaria di Verdello-Dalmine della linea Bergamo-Treviglio è posta alla distanza di Km 1.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO**

Il bene immobiliare in esame è un appartamento con annessa area pertinenziale di uso esclusivo posto al piano terra e nella parte centrale del corpo edilizio "A" del detto Condominio "STALLO DI OVIDIO" a cui si accede dalla corte di proprietà comunale e di uso pubblico.

L'ingresso all'alloggio è posto nel pianerottolo del vano scala al civ 19/E che è comune ad altre unità abitative che compongono lo stabile ed è diretto nel soggiorno/pranzo con "zona cottura" da cui si accede al ripostiglio ed alla zona notte costituita dal disimpegno che distribuisce la camera da letto di tipo matrimoniale ed il servizio igienico.

Dal soggiorno/pranzo si accede anche alla zona porticata esterna oltre la quale si estende l'area di pertinenza esclusiva che è delimitata da una barriera metallica.

Detto alloggio ha doppio affaccio: il soggiorno è rivolto a sud e si affaccia sull'area di pertinenza esclusiva ed oltre verso la corte mentre il servizio igienico e la camera da letto sono rivolti a nord ed hanno affaccio su un'area di altra proprietà.

**Superficie lorda appartamento di mq 59,00 ca ed altezza interna di mt 2,70 ca; area di pertinenza esclusiva di mq 21,00 ca**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito negli anni 2005-2013

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:** nel corso del sopralluogo svolto in data 18/07/2024 ho constatato che l'alloggio in esame si trova in buono stato di conservazione, pur segnalando che le tinteggiature sono datate e presentano "rovinii ed annerimenti" e che "l'erba sintetica" dell'area esterna presenta imperfezioni di posa e/o di sottofondo con inerbimento lungo il perimetro.

Anche tutto il complesso immobiliare e la corte si trovano in buono stato di conservazione.

DESCRIZIONE
<p>L'appartamento in esame è costituito dal soggiorno/pranzo con zona cottura, dal ripostiglio, dal disimpegno, dal servizio igienico, dalla camera da letto, dall'area porticata esterna e dall'area di pertinenza esclusiva.</p> <p>Detto appartamento presenta finiture di tipo tradizionale: il pavimento del soggiorno e del disimpegno sono in piastrelle di ceramica/gres; il pavimento della camera è in parquet in listelli di legno posati, levigati e verniciati in opera; il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica/gres; le pareti interne ed i soffitti di tutti i locali sono in muratura con finitura in intonaco tintecciato.</p> <p>La porta di ingresso è di tipo rinforzato con occholino ed ha le pannellature, interna ed esterna, uguali alle porte interne che hanno l'anta in legno con motivo "pantografato" a due specchiature e con finitura laccata, come i coprifili ed i battiscopa.</p> <p>I serramenti esterni, costituiti dalle finestre e dalla portafinestra, sono in legno con doppio vetro e sono corredati da persiane oscuranti in alluminio dotate di alette orientabili.</p> <p>La zona cottura è dotata dei necessari impianti ed il servizio igienico è attrezzato con lavabo, water e bidet, doccia mentre l'attacco e lo scarico per la lavatrice sono stati realizzati nel disimpegno.</p> <p>L'area porticata è aperta verso l'area di pertinenza mentre è delimitata lateralmente: nel lato verso il vano scala vi sono due ante e pannellatura superiore aerante in metallo che "chiudono" la "nicchia" all'interno della quale vi è la caldaia e le predisposizioni impiantistiche per l'unità esterna dell'impianto di condizionamento/climatizzazione mentre nel lato opposto vi sono un pilastro strutturale con rivestimento in mattoni a vista ed un tavolato divisorio in mattoni a vista posati con tessitura "a gelosia". Detta area porticata ha una pavimentazione in piastrelle di gres mentre il soffitto è costituito dalla struttura lignea del balcone/loggiato soprastante.</p> <p>L'area di pertinenza è di forma rettangolare ed è delimitata su tre lati da un cordolo perimetrale rivestito con lastre di porfido su cui è posata una barriera metallica che nel lato est, in prossimità della zona antistante l'ingresso del vano scala condominiale, presenta un cancellino per l'accesso diretto all'interno della stessa.</p> <p>La pavimentazione di detta area esterna è costituita da teli di "erba sintetica" posati su sottofondo di sabbia/ghiaia, interrotti dalla griglia di aerazione del corsello carrale del comparto delle autorimesse interraste sottostante.</p>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione 2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è datata 17/02/2010 ed è presente presso l'appartamento.
<i>Note</i>	Detta dichiarazione risulta altresì depositata presso il Comune di Verdello in data 28/09/2011 prot 9632 in allegato alla domanda di rilascio dell'agibilità dell'appartamento.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo per il riscaldamento di tipo "a pannelli radianti a pavimento" e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il generatore di calore è alimentato da gas metano ed è a condensazione.
<i>Stato impianto</i>	Funzionante; la caldaia è stata oggetto di regolari visite di verifica e di manutenzione di cui l'ultima risale al 10/04/2024.
<i>Potenza nominale</i>	22,40 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione 2010-2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	La dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, adduzione gas metano ed idrico-sanitario è datata 29/10/2010 ed è presente presso l'appartamento. La caldaia è stata installata il 12/02/2011 ed è iscritta al CURIT come si legge nel "libretto della caldaia" che è presente presso l'appartamento.
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, adduzione gas metano ed idrico sanitario risulta altresì depositata presso il Comune di Verdello in data 28/09/2011 prot 9632, allegata alla domanda di rilascio dell'agibilità dell'appartamento.

**Note generali impianti:** nell'alloggio in oggetto sono presenti tutti gli impianti necessari nonché le predisposizioni per l'impianto di condizionamento/climatizzazione consistenti nelle tubazioni visibili nella nicchia esterna e nelle scatole murate sopra le porte del soggiorno e della camera.

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

Il bene immobiliare in esame è un'autorimessa singola posta al piano interrato del corpo edilizio "A" del detto Condominio "STALLO DI OVIDIO", sottostante la proiezione dell'edificio stesso, ma in prossimità del vano scala al civ 19/D e della scala U.S. che sbarca nella corte verso il limite ovest.

Detta autorimessa è accessibile dalla via pubblica attraverso il cancello carrale posto adiacente all'ingresso pedonale al civ 19 della via Castello percorrendo la rampa ed il corsello che si dirige a destra e che distribuisce le

autorimesse facenti parte il sopraccitato complesso condominiale, che sono poste sotto i corpi edilizi "A" e "B" e sotto la corte.

In detto caso il cancello carrale e la rampa sono utilizzati per raggiungere sia le autorimesse facenti parte il condominio "STALLO DI OVIDIO" e sia quelle facenti parte il condominio adiacente denominato "STALLO CAPELLI" che sono poste nel comparto interrato che si sviluppa in prolungamento e a sinistra della rampa.

Si accede a detti corselli carrali interrati altresì "pedonalmente" servendosi delle due scale, di libero accesso, poste ai limiti est ed ovest della corte, nonché percorrendo le rampe di scale condominiali che scendono al piano interrato dotate di porta metallica.

**Superficie lorda di mq 17,50 ed altezza utile interna di mt 2,40/2,75 ca**

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 2005-2013

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:** nel corso del sopralluogo svolto in data 18/07/2024 ho constatato che l'autorimessa in esame si trova in buono stato di conservazione.

DESCRIZIONE
Autorimessa singola con murature perimetrali in ca e prisme, soffitto per una parte in getto in ca e per la restante in lastre predalles in ca, pavimento in battuto di cemento, basculante metallica ad azionamento manuale.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca di realizzazione 2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Alla data del 18/07/2024 l'impianto elettrico è scollegato e non è stata fornita la dichiarazione di conformità.
Note	Presso l'Ufficio Tecnico di Verdello risulta depositata, allegata alla domanda di rilascio dell'agibilità di alcune autorimesse facenti il condominio, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle parti comuni, FM ed autorimesse addì 17/02/2010, ma non si esclude che successivamente alla costruzione dell'edificio possano essere intervenute modifiche dovute all'allacciamento di ogni singola autorimessa all'impianto elettrico dell'appartamento di cui sono pertinenza.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello, 19/E**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdello (BG), via Castello, 19**

**Numero pratica: D.I.A. del 27/6/2005 prot 6470**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. (alternativa del Permesso di Costruire) depositata il 27/06/2005 prot 6470

Oggetto: nuova costruzione e ristrutturazione edificio residenziale via Castello 19

Presentazione in data 27/06/2005 prot 6470

**Numero pratica: D.I.A. del 02/12/2009 prot 12638**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. (ordinaria) depositata il 02/12/2009 prot 12638

Oggetto: variante alla D.I.A. prot 6470 del 27/06/2005

Presentazione in data 02/12/2009 n prot 12638

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello, 19/E****Numero pratica:** domanda di rilascio del certificato di agibilità depositata il 28/09/2011 prot 9632

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: istanza per il rilascio dell'agibilità

Oggetto: agibilità

Presentazione in data 28/09/2011 n di prot 9632

Rilascio: l'agibilità di detto appartamento si intende attestata per silenzio-assenso

Note: detta pratica è di agibilità parziale in quanto relativa all'appartamento sub 727 ed alla cantina sub 753.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello, 19/E**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità abitativa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 18/07/2024 e la sua planimetria di progetto riportata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio, considerando che le minime variazioni delle dimensioni riscontrate sono riconducibili a tolleranze esecutive e di cantiere.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Castello, 19**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 18/07/2024 e la sua planimetria di progetto riportata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio, considerando che le minime variazioni delle dimensioni riscontrate sono riconducibili a tolleranze esecutive e di cantiere.

Note: riguardo detta autorimessa è emerso che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verdello non risulta depositata la domanda per il rilascio dell'agibilità e pertanto dovrà essere redatta ed inoltrata specifica pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità, parziale.

Oneri di regolarizzazione	
Costo stimato per la redazione ed il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità comprensiva di compensi professionali e oneri	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello, 19/E****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Castello, 19**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio: VARIANTE PGT N 2 e VARIANTE PGT N 3
In forza della delibera:	VAR N 2 – delibera Consiglio Comunale n 2 del 16/03/2012 e n 3 del 19/03/2012 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 41 del 10/10/2012

	VAR N 3 – delibera Consiglio Comunale n 2 del 10/03/2020 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 16 del 20/04/2022
Ambito:	SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE – AMBITO DI IMPIANTO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR VAR 2 art 10
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione Piano di Recupero Urbano – Comparto 12 – via Magenta, via Castello e via Donizetti”
Estremi delle convenzioni:	Convenzione in virtù di atto Not. OMISSIS rep OMISSIS del OMISSIS trascritta a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS e successiva modifica con atto Not. OMISSIS rep OMISSIS trascritta a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS.
Obblighi derivanti:	Rendere noti a terzi gli obblighi e vincoli urbanistici derivanti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI da convenzione edilizia e da prescrizioni di PGT
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 46 del 19/12/2023
Ambito:	AMBITO NORMATO DAL PIANO DELLE REGOLE A - AMBITI DI IMPIANTO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR art 34
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per attuazione Piano di Recupero Urbano – Comparto 12 – via Magenta, via Castello e via Donizetti”
Estremi delle convenzioni:	Convenzione in virtù di atto Not. OMISSIS rep OMISSIS del OMISSIS trascritta a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS e successiva modifica con atto Not. OMISSIS rep OMISSIS trascritta a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS.
Obblighi derivanti:	Rendere noti a terzi gli obblighi e vincoli urbanistici derivanti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI da convenzione edilizia e da prescrizioni di PGT
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello, 19/E**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità abitativa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 18/07/2024 e la sua planimetria riportata nella scheda catastale, seppur questa sia in scala ridotta, priva di misure ed indicazioni di dettaglio.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Castello, 19**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: riferisco che vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 18/07/2024 e la sua planimetria riportata nella scheda catastale, seppur questa sia in scala ridotta, priva di misure ed indicazioni di dettaglio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS), per la quota di proprietà di 6/24, **proprietario ante ventennio al 27/03/2006** in forza di successione legittima di OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) il OMISSIS e deceduto a OMISSIS (Bg) il OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a OMISSIS (Bg) il OMISSIS den n OMISSIS e trascritta a Bergamo in data OMISSIS ai nn OMISSIS, regolata da testamento olografo in data OMISSIS pubblicato con verbale in data OMISSIS n OMISSIS di rep NOT. OMISSIS; atto di accettazione di eredità, acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione dei beni in data OMISSIS n OMISSIS di rep NOT. OMISSIS trascritto a Bg il OMISSIS n OMISSIS; ATTO DI PRECISAZIONE DEI DATI CATASTALI IN DATA OMISSIS N OMISSIS DI REP. NOT OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai n OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 3/24 ciascuno, **proprietari ante ventennio al 27/03/2006** in forza di successione legittima di OMISSIS (c.f. OMISSIS) deceduto a OMISSIS (Bg) il OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a OMISSIS (Bg) il OMISSIS den OMISSIS e trascritta a Bergamo, in data OMISSIS ai nn OMISSIS e successiva integrativa registrata a OMISSIS (Bg) il OMISSIS al n OMISSIS e rinuncia all'eredità di OMISSIS (c.f. OMISSIS) con dichiarazione in data OMISSIS presso la pretura di OMISSIS (Bg) n OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 3/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 3/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24, OMISSIS(c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24 e OMISSIS(c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24 **proprietari ante ventennio al 27/03/2006** in forza di successione legittima di OMISSIS (c.f. OMISSIS) deceduta a OMISSIS (Bg) il OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a OMISSIS (Bg) il OMISSIS den OMISSIS e trascritta a Bergamo in data OMISSIS ai nn OMISSIS, la quale eredita la quota di 1/4 per successione legittima di OMISSIS (c.f. OMISSIS) deceduta a OMISSIS (Bg) il OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a OMISSIS (Bg) il OMISSIS den OMISSIS e trascritta a Bergamo in data OMISSIS ai nn OMISSIS.

Note: Ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS pervengono i beni immobili originariamente censiti al Catasto Fabbricati ai mapp 200 sub 2 e sub 3 e al Catasto Terreni mapp 200, mapp 3153 e mapp 202 sub 2 che con denuncia di variazione del 23/11/2005 prot BG 0261723 vengono soppressi e si costituiscono i subalterni 701, 702, 703 e 704.

**Titolare/Proprietario al 27/03/2006 del sub 701, sub 702 e 704:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 3/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 9/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 4/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 4/24, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24, OMISSIS(c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24 e OMISSIS(c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/24

**Titolare/Proprietario al 27/03/2006 del sub 703:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 125/1000, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 374,998/1000, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 166,667, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 41,667, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 166,667, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 41,667/1000, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 41,667, OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 41,667/1000.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **dal 28/03/2006 al 26/01/2010** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: con detto atto la OMISSIS acquista per il diritto di proprietà gli interi mapp 200 sub 701 e sub 702 e la quota di 522/1000 del mapp 200 sub 703 dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per le rispettive quote di comproprietà.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **dal 28/03/2006 al 26/01/2010** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: con detto atto l'OMISSIS acquista per il diritto di proprietà l'intero mapp 200 sub 704 e la quota di 478/1000 del mapp 200 sub 703 dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per le rispettive quote di comproprietà.

Note: in data 13/01/2010 con denuncia di variazione prot BG0008433 i sub 701 e sub 702 vengono soppressi e si costituisce il sub 710; con denuncia di variazione prot BG0008432 il sub 703 viene soppresso e si costituiscono il sub 705 ed il sub 706, 707, 708 e 709 e con denuncia di variazione prot BG0008430 il sub 704 viene soppresso.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **dal 27/01/2010 Al 24/06/2014** in forza di atto di divisione a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: con detto atto di divisione dell'originario sub 703 e a seguito delle variazioni catastali intervenute, viene assegnato alla OMISSIS tutto il sub 705 (in corso di costruzione), che in data 12/02/2010 con denuncia di variazione prot BG 0042154 è stato soppresso insieme al sub 710 e si sono costituiti tutti i subalterni che compongono l'edificio censito al mapp 200, tra cui le unità immobiliari in esame.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **dal 25/06/2014 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di atto di "verbale di assemblea" a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, registrato a Bergamo il OMISSIS n OMISSIS e iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il OMISSIS n OMISSIS di cui la NOTA DI VOLTURA depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio il OMISSIS n OMISSIS. Note: con detto atto l'assemblea delibera di trasformare la società con cambio di denominazione da OMISSIS (c.f. OMISSIS) a OMISSIS (c.f. OMISSIS).

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOT. OMISSIS, in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 03/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 170.000,00.

Note: i beni immobiliari in oggetto costituiscono l'unità negoziale 1: l'appartamento è identificato quale immobile n 1 e l'autorimessa quale immobile n 2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 13/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43.012,28; Importo capitale: € 86.024,56;

Note: i beni immobiliari in oggetto fanno parte dell'unità negoziale 1: l'appartamento è identificato quale immobile n 9 e l'autorimessa quale immobile n 27.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.257,29; Importo capitale: € 258.514,58;

Note: i beni immobiliari in oggetto fanno parte dell'unità negoziale n 1: l'appartamento è identificato quale immobile n 7 e l'autorimessa quale immobile n 25.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.546,36; Importo capitale: € 249.092,72;

Note: i beni immobiliari in oggetto fanno parte dell'unità negoziale 1: l'appartamento è identificato quale immobile n 9 e l'autorimessa quale immobile n 27.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Note: beni immobiliari in oggetto fanno parte dell'unità negoziale 1: l'appartamento è identificato quale immobile n 2 e l'autorimessa quale immobile n 3.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

**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:** APPARTAMENTO

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), via Castello, 19/E**

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdello (BG), via Castello, 19**

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), via Castello, 19/E**

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdello (BG), via Castello, 19**

l'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui l'appartamento e l'autorimessa fanno parte nelle date del 03/04 e del 12/07/2024 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12, che i millesimi di proprietà utilizzati per il riparto delle spese condominiali sono per l'appartamento mill 30,838 e per l'autorimessa mill 2,49 e le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 710,00 ca per l'appartamento e € 75,00 ca per l'autorimessa

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** "non vi sono spese straordinarie già deliberate"

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** alla data del 03/04/2024 non risultavano spese condominiali insolute e la scadenza della 1° rata per l'anno 2024 è il 15/04/2024. Alla data del 12/07/2024 l'Amministratore ha fornito ulteriori informazioni sui versamenti da lui registrati fino a fine giugno, e che pertanto sono stati ritenuti non aggiornati, parziali, e non esaustivi, e da verificare a fine esercizio.

#### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun cenno relativamente ai millesimi di proprietà delle parti comuni in quanto questi sono stati attribuiti dopo la costruzione dell'edificio ed in sede di costituzione del condominio;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** detta accessibilità è dichiarata dal progettista e direttore lavori in sede di progettazione e costruzione dell'edificio; l'appartamento è accessibile ed adattabile mentre l'autorimessa è accessibile ma non è di dimensioni adeguate a consentire l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita dalla stessa dal soggetto diversamente abile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non note

**Attestazione Prestazione Energetica APPARTAMENTO:** non presente

Note: l'APE registrato al CENED il 23/12/2011 con validità fino al 23/12/2021 è scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER

**Attestazione Prestazione Energetica AUTORIMESSA:** non presente

Note: le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti

**Avvertenze ulteriori:** non note

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, calcolata sulla base della documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento e area porticata	sup lorda	59,00	1,00	59,00
area esclusiva	sup lorda	21,00	0,10	2,10
		<b>80,00</b>		<b>61,10</b>

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, calcolata sulla base della documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda	17,50	1,00	17,50
		<b>17,50</b>		<b>17,50</b>

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nel caso specifico, ritengo che la costituzione di un lotto unico composto dall'appartamento e dall'autorimessa sia, con riguardo agli aspetti funzionali ed economici, maggiormente vantaggioso rispetto alla vendita dell'appartamento e dell'autorimessa singolarmente, che invece potrebbe comportare una rilevante diminuzione del loro valore e dell'interesse all'acquisto nonché richiedere maggior tempo.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), via Castello, 19/E**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Verdello (BG), via Castello, 19**

**Liberi**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato dell'appartamento e dell'autorimessa in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Verdello.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Verdello (BG), via Castello, 19/E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.540,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento e area porticata	59,00	€ 1.400,00	€ 82.600,00
area esclusiva	2,10	€ 1.400,00	€ 2.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.540,00
Valore corpo			€ 85.540,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.540,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	61,10	€ 85.540,00	€ 85.540,00

**AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Verdello (BG), via Castello, 19**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,50	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,50	€ 18.000,00	€ 18.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già compresa nella valutazione)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (da verificare a fine esercizio)	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	€ 102.540,00
Valore intero medio ponderale	€ 102.540,00
Valore diritto e quota	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 102.540,00</b>
---	---------------------

**Allegati - LOTTO 2 – VERDELLO (BG) – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAP 200 SUB 726
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAP 200 SUB 726
- ALL 5 - VISURA CATASTALE MAP 200 SUB 737
- ALL 6 - SCHEDA CATASTALE MAP 200 SUB 737
- ALL 7 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE E ADOTTATO
- ALL 8 - STRALCIO TAV 6 E 7 D.I.A. 12638 DEL 02/12/2009
- ALL 9 - SCHEMA PLANIMETRICO
- ALL 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto da 1 a 36

Beni in **Nembro (BG)**  
via San Faustino, 10-12

## Lotto: 003 - AUTORIMESSA SUB 49

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 49.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

**Intestazione:** OMISSIS, Comune di NEMBRO, foglio 15, particella 11556, subalterno 49, scheda catastale presentata il 26/02/2004 prot n BG0048272, indirizzo via San Faustino sn (ora civ 10-12), piano 2 interrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie totale mq 16, rendita € 31,81

**Derivante da:** COSTITUZIONE del 26/02/2004 pratica n BG0048272.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun cenno relativamente ai millesimi di proprietà delle parti comuni ma è riportato che nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, risultante dalle tabelle millesimali allegate sotto la lettera D ed al regolamento di condominio allegato sotto la lettera E all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep. OMISSIS.

**Confini:** a nord con sub 50; a est con sub 701 (BCNC corsello autorimesse); a sud con sub 48 e a ovest con terrapieno.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il bene immobiliare oggetto di stima è una autorimessa posta al piano secondo interrato nel complesso immobiliare denominato "RESIDENZA SAN FAUSTINO" che si trova in via San Faustino ai civ 10-12, nella zona est del centro abitato di Nembro e a nord della Strada Provinciale, di fronte ad un istituto scolastico di scuola primaria. Il complesso condominiale di cui detta autorimessa fa parte è formato da due corpi di fabbrica costituiti da più unità immobiliari a destinazione residenziale distribuite su cinque piani fuori terra e dalle autorimesse poste in un unico comparto che si sviluppa nei due piani interrati sottostanti gli edifici.

La cittadina di Nembro è situata alla distanza di Km 9,00 ca a nord-est di Bergamo, all'inizio della Valle Seriana e si sviluppa lungo l'ansa del fiume Serio: è ben collegata con Bergamo da strade statali ed extraurbane, ha un buon trasporto pubblico ed è servita dalla tramvia Bergamo-Albino (TEB). Inoltre Nembro è posto alla distanza di Km 9,00 ca dal casello autostradale di Bergamo e di Km 13,00 dal casello autostradale di Seriate, ed alla distanza di km 14,00 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** centrale ad alta densità edilizia

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

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

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA SUB 49**

L'unità immobiliare in oggetto è un'autorimessa singola posta al piano secondo interrato ed è accessibile dal cancello carrabile posto sulla via San Faustino, percorrendo la rampa ed il corsello comune posto a detto livello interrato. Ciò in quanto, in questo edificio, dal detto cancello si accede al comparto autorimesse poste al piano secondo interrato, al termine del quale si trova la rampa che sale nel comparto autorimesse poste al piano primo interrato.

Si accede ai detti corselli altresì "pedonalmente" dagli ingressi condominiali ai civ 10 e civ 12 della via San Faustino servendosi dei vani scala dotati di ascensore posti nei due corpi edilizi che costituiscono il condominio e della scala U.S. del comparto autorimesse.

**Superficie lorda di mq 16,50 ca ed altezza utile interna di mt 2,40 ca**

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 2002-2006

L'intero fabbricato è composto da n 7 piani complessivi di cui fuori terra n 5 e di cui interrati n 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** l'unità immobiliare in oggetto, in generale e per quanto visibile, si presenta in buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE
Autorimessa singola posta al piano secondo interrato: ha murature perimetrali in ca/prisme, soffitto in ca/lastre predalles, pavimento in battuto di cemento e basculante metallica ad azionamento manuale.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 2002-2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il liquidatore della Società riferisce che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'autorimessa e che la stessa originariamente era allacciata all'impianto condominiale, salvo che successivamente siano state eseguite delle modifiche.

Note: i comparti delle autorimesse interrate rientrano tra le attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi ed il cui CPI con relativo progetto pratica n 75309 ha validità fino al 19/10/2025 ed è gestito dall' Amministratore protempore del condominio.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. PARZIALE n 68/2001 rilasciata il 12/02/2002 con prot n 2597**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE IN VIA SAN FAUSTINO IN ATTUAZIONE DEL P.I.I "AREA SAN FAUSTINO" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N 45 DEL 25/10/2001

Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 20302 ed integrazione in data 12/02/2002

Rilascio in data 12/02/2002 al n. di prot. 2597

**Numero pratica: C.E. n 68/2001 rilasciata il 19/02/2002 con prot n 3109**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE DI DUE COMPLESSI RESIDENZIALI IN VIA SAN FAUSTINO IN ATTUAZIONE DEL P.I.I. "AREA SAN FAUSTINO" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N 45 DEL 25/10/2001, A COMPLETAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PARZIALE N 68/2001 DEL 12/02/2002 AVENTE AD OGGETTO LA

FORMAZIONE DI BOX SOTTOSTANTI L'EDIFICIO

Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 20302 ed integrazione in data 12/02/2002

Rilascio in data 19/02/2002 al n. di prot. 3109

**Numero pratica: C.E. n 68/2001-01 di VARIANTE rilasciata il 01/08/2002 con prot n 13033**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 68/2001 DEL 19/02/2002 CONSISTENTE IN MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

Presentazione in data 26/04/2002 al n. di prot. 6960

Rilascio in data 01/08/2002 al n. di prot. 13033

**Numero pratica: D.I.A. n 68/2001-02 di VARIANTE presentata il 18/09/2002 con prot n 15104**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 68/2001 PER RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI AI SENSI DELLA L.R. 15/96

Presentazione in data 18/09/2002 al n. di prot. 15104

Presa d'atto del Comune di Nembro in data 24/10/2002 al n. di prot. 15104

**Numero pratica: D.I.A. n 68/2001-03 di VARIANTE presentata il 16/01/2004 con prot n 658**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: VARIANTE ALLE CONCESSIONI EDILIZIE N 68/2001 DEL 19/02/2002 E SUCCESSIVE VARIANTI

Presentazione in data 16/01/2004 al n. di prot. 658

Presa d'atto del Comune di Nembro in data 05/03/2004 al n. di prot. 3620

**Numero pratica: AGIBILITA' rilasciata il 19/04/2006 prot 5960**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: agibilità

Oggetto: AGIBILITA' OPERE EDILIZIE C.E. N 68/2001

Presentazione in data 21/02/2006 al n. di prot. 2804

Rilascio in data 19/04/2006 al n. di prot. 5960

Note: trattasi di agibilità parziale in quanto relativa ad alcune unità immobiliari che costituiscono il complesso edilizio tra cui l'autorimessa in oggetto censita al sub 49

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 49.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 04/04/2024 e la sua planimetria di progetto riportata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio, considerando che le minime variazioni delle dimensioni riscontrate sono riconducibili a tolleranze esecutive e di cantiere.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 49.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio - VARIANTE PGT e successiva RETTIFICA
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 47 del 22/07/2021 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 10 del 09/03/2022 e successiva delibera del

	Consiglio Comunale n 45 del 30/06/2022 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 37 del 14/09/2022
Ambito:	ambito residenziale - tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale - R5
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR - art. 22 TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R5)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE EDILIZIA E CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in virtù di atto NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS e nn OMISSIS sottoscritto tra il OMISSIS e la OMISSIS per l'attuazione del PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITA' SAN FAUSTINO – VIA EUROPA – VIA SAN FAUSTINO
Obblighi derivanti:	Rendere noti a terzi gli obblighi e vincoli urbanistici derivanti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI da convenzione edilizia e da prescrizioni di PGT
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 49.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 04/04/2024 e la sua planimetria riportata nella scheda catastale, seppur questa sia in scala ridotta, priva di misure ed indicazioni di dettaglio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio al 03/12/2008** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto OMISSIS acquista dai Sig.ri OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) proprietari per la quota indivisa di 1/4 ciascuno e da OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (c.f. OMISSIS) proprietari per la quota indivisa di 1/16 ciascuno, diversi terreni tra cui il mapp 1442/c di are 34,30, come citato in atti, ancora ricompreso nella maggior superficie del mapp 11073. A seguito di successive variazioni, ben citate negli atti di provenienza, dal mapp 1442/ c è derivato il mapp 11073 di mq 3.430, da cui con denuncia di cambiamento/frazionamento del 16/09/2003 n 251759 si sono costituiti il mapp 11555 (ex mapp 11073/a) e il mapp 11556 (ex mapp 11073/b).

Sul detto appezzamento censito al Catasto Terreni al mapp 11556 è stato costruito l'edificio dichiarato al catasto fabbricati con denuncia del 26/02/2004 n 48272 e successive denunce di variazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **04/12/2008 al 24/06/2014** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: con detto atto OMISSIS acquista da OMISSIS l'autorimessa in oggetto che è contraddistinta nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 1.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **25/06/2014 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di atto di "verbale di assemblea" a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, registrato a Bergamo il OMISSIS al n OMISSIS e iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il OMISSIS n OMISSIS di cui la NOTA DI VOLTURA depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio il OMISSIS n OMISSIS.  
Note: con detto atto l'assemblea delibera di trasformare la società con cambio di denominazione da OMISSIS (c.f. OMISSIS) a OMISSIS (c.f. OMISSIS).

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 13/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 85.000,00;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è contraddistinto nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 1.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 13/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43.012,28; Importo capitale: € 86.024,56;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 4.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.257,29; Importo capitale: € 258.514,58;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 2.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.546,36; Importo capitale: € 249.092,72;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 4.

### - Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 4.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA SUB 49

**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:** AUTORIMESSA SUB 49

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nembro (BG), via San Faustino, 10-12**

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:** l'Amministratore pro-tempore del Condominio denominato "RESIDENZA SAN FAUSTINO" di cui l'autorimessa fa parte con mail/pec del 7-28/04 e del 21/7/2024 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12, che l'autorimessa nei riparti delle spese condominiali ha mill 2,52 e che non può confermare che detti millesimi corrispondano a quelli delle tabelle millesimali allegate all'atto del Not OMISSIS del 2004, che l'assemblea condominiale si è tenuta il 30/4/2024 e le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** per l'anno 2024 € 120,96

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** "non sono state deliberate spese straordinarie"

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** alla data del 21/07/2024, nel prospetto del riparto preventivo dell'esercizio 1/1-31/12/2024 le spese totali per il 2024 ammontano a - € 257,69 (a credito) di cui - € 378,65 (a credito) alla voce saldo precedente, pertanto non vi sono spese insolute.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto di compravendita è riportato che nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni richiamando le tabelle millesimali allegate alla lettera D ed il regolamento di condominio allegato alla lettera E dell'atto NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accessibilità all'immobile è dichiarata dal progettista e direttore lavori in sede di costruzione dell'edificio ma detta autorimessa non è di dimensioni adeguate a consentire l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita dalla stessa dal soggetto diversamente abile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica/Indice di prestazione energetica:** non presente

Note: le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

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

**Avvertenze ulteriori:** Non note

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

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA SUB 49

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, calcolata sulla base della documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda	16,50	1,00	16,50
		<b>16,50</b>		<b>16,50</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: alla data del sopralluogo svolto il 04/04/2024 detta autorimessa era occupata senza alcun titolo e pertanto dovrà essere liberata.

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

La determinazione del valore di mercato del lotto in esame è stata effettuata con procedimento sintetico utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Nembro;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

**12.3 Valutazione corpi:****AUTORIMESSA SUB 49. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Nembro (BG), via San Faustino, 10-12**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	16,50	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA SUB 49	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,50	€ 18.000,00	€ 18.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerato nella valutazione)	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	€ 18.000,00
Valore intero medio ponderale	€ 18.000,00
Valore diritto e quota	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.000,00
---	-------------

**ALLEGATI - LOTTO 3 – NEMBRO (BG) – AUTORIMESSA SUB 49**

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAP 11556 SUB 49
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAP 11556 SUB 49
- ALL 5 - ELABORATO PLANIMETRICO- PIANI PRIMO INTERRATO E SECONDO INTERRATO
- ALL 6 - ESTRATTO P.G.T.
- ALL 7 - STRALCIO TAV 4V2 C.E. 68/2001-3 DEL 16/01/2004
- ALL 8 - SCHEMA PLANIMETRICO MAPP 11556 SUB 49
- ALL 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto da 1 a 10

**Lotto: 004 - AUTORIMESSA SUB 59****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 59.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di NEMBRO, foglio 15, particella 11556, subalterno 59, scheda catastale presentata il 26/02/2004 prot BG0048272, indirizzo via San Faustino sn (ora civ 10-12), piano 2 interrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie totale mq 16, rendita € 31,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 26/02/2004 pratica n BG0048272.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun cenno relativamente ai millesimi di proprietà delle parti comuni ma è riportato che nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, risultante dalle tabelle millesimali allegate sotto la lettera D ed al regolamento di condominio allegato sotto la lettera E all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS.

Confini: a nord e a est con terrapieno; a sud con sub 3 (BCNC vano scala e ascensore) e a ovest con SUB 701 (BCNC corsello autorimesse).

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il bene immobiliare oggetto di stima è una autorimessa posta al piano secondo interrato nel complesso immobiliare denominato "RESIDENZA SAN FAUSTINO" che si trova in via San Faustino ai civ 10-12, nella zona est del centro abitato di Nembro e a nord della Strada Provinciale, di fronte ad un istituto scolastico di scuola primaria. Il complesso condominiale di cui detta autorimessa fa parte è formato da due corpi di fabbrica costituiti da più unità immobiliari a destinazione residenziale distribuite su cinque piani fuori terra e dalle autorimesse poste in un unico comparto che si sviluppa nei due piani interrati sottostanti gli edifici.

La cittadina di Nembro è situata alla distanza di Km 9,00 ca a nord-est di Bergamo, all'inizio della Valle Seriana e si sviluppa lungo l'ansa del fiume Serio: è ben collegata con Bergamo da strade statali ed extraurbane, ha un buon trasporto pubblico ed è servita dalla tramvia Bergamo-Albino (TEB). Inoltre Nembro è posto alla distanza di Km 9,00 ca dal casello autostradale di Bergamo e di Km 13,00 dal casello autostradale di Seriate, ed alla distanza di km 14,00 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** centrale ad alta densità edilizia**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA SUB 59**

L'unità immobiliare in oggetto è un'autorimessa singola con intercapedine aerata posta al piano secondo interrato ed è accessibile dal cancello carrale posto sulla via San Faustino, percorrendo la rampa ed il corsello comune posto a detto livello interrato. Ciò in quanto, in questo edificio, dal detto cancello si accede al comparto

autorimesse poste al piano secondo interrato, al termine del quale si trova la rampa che sale nel comparto autorimesse poste al piano primo interrato.

Si accede ai detti corselli altresì "pedonalmente" dagli ingressi condominiali ai civ 10 e civ 12 della via San Faustino servendosi dei vani scala dotati di ascensore posti nei due corpi edilizi che costituiscono il condominio e della scala U.S. del comparto autorimesse.

**Superficie lorda di mq 17,00 ed altezza utile interna di mt 2,40 ca, oltre ad intercapedine di mq 4,00 ca**

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 2002-2006

L'intero fabbricato è composto da n 7 piani complessivi di cui fuori terra n 5 e di cui interrati n 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** l'unità immobiliare in oggetto, in generale e per quanto visibile, si presenta in buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE
Autorimessa singola posta al piano secondo interrato e intercapedine aerata: ha murature perimetrali in ca, soffitto in ca/lastre predalles, pavimento in battuto di cemento, basculante metallica forata ad azionamento manuale ed inferriata metallica apribile verso l'intercapedine aerata che è delimitata da murature in ca ed è "aperta" in alto.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 2002-2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il liquidatore della Società riferisce che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'autorimessa e che la stessa originariamente era allacciata all'impianto condominiale, salvo che successivamente siano state eseguite delle modifiche.

Note: i comparti delle autorimesse interrate rientrano tra le attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi ed il cui CPI con relativo progetto pratica n 75309 ha validità fino al 19/10/2025 ed è gestito dall'Amministratore protempore del condominio.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: C.E. PARZIALE n 68/2001 rilasciata il 12/02/2002 con prot n 2597**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE IN VIA SAN FAUSTINO IN ATTUAZIONE DEL P.I.I "AREA SAN FAUSTINO" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N 45 DEL 25/10/2001

Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 20302 ed integrazione in data 12/02/2002

Rilascio in data 12/02/2002 al n. di prot. 2597

**Numero pratica: C.E. n 68/2001 rilasciata il 19/02/2002 con prot n 3109**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE DI DUE COMPLESSI RESIDENZIALI IN VIA SAN FAUSTINO IN ATTUAZIONE DEL P.I.I. "AREA SAN FAUSTINO" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N 45 DEL 25/10/2001, A COMPLETAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PARZIALE N 68/2001 DEL 12/02/2002 AVENTE AD OGGETTO LA FORMAZIONE DI BOX SOTTOSTANTI L'EDIFICIO

Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 20302 ed integrazione in data 12/02/2002

Rilascio in data 19/02/2002 al n. di prot. 3109

**Numero pratica: C.E. n 68/2001-01 di VARIANTE rilasciata il 01/08/2002 con prot n 13033**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 68/2001 DEL 19/02/2002 CONSISTENTE IN MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

Presentazione in data 26/04/2002 al n. di prot. 6960

Rilascio in data 01/08/2002 al n. di prot. 13033

**Numero pratica: D.I.A. n 68/2001-02 di VARIANTE presentata il 18/09/2002 con prot n 15104**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 68/2001 PER RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI AI SENSI DELLA L.R. 15/96

Presentazione in data 18/09/2002 al n. di prot. 15104

Presa d'atto del Comune di Nembro in data 24/10/2002 al n. di prot. 15104

**Numero pratica: D.I.A. n 68/2001-03 di VARIANTE presentata il 16/01/2004 con prot n 658**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: VARIANTE ALLE CONCESSIONI EDILIZIE N 68/2001 DEL 19/02/2002 E SUCCESSIVE VARIANTI

Presentazione in data 16/01/2004 al n. di prot. 658

Presa d'atto del Comune di Nembro in data 05/03/2004 al n. di prot. 3620

**Numero pratica: AGIBILITA' rilasciata il 19/04/2006 prot 5960**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: agibilità

Oggetto: AGIBILITA' OPERE EDILIZIE C.E. N 68/2001

Presentazione in data 21/02/2006 al n. di prot. 2804

Rilascio in data 19/04/2006 al n. di prot. 5960

Note: trattasi di agibilità parziale in quanto relativa ad alcune unità immobiliari che costituiscono il complesso edilizio tra cui l'autorimessa in oggetto censita al sub 59

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 59.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 04/04/2024 e la sua planimetria di progetto riportata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio, considerando che le minime variazioni delle dimensioni riscontrate sono riconducibili a tolleranze esecutive e di cantiere.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 59.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio - VARIANTE PGT e successiva RETTIFICA
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 47 del 22/07/2021 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 10 del 09/03/2022 e successiva delibera del Consiglio Comunale n 45 del 30/06/2022 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 37 del 14/09/2022

Ambito:	ambito residenziale - tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale - R5
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR - art. 22 TESUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R5)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE EDILIZIA E CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in virtù di atto NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS e nn OMISSIS sottoscritto tra OMISSIS e la OMISSIS per l'attuazione del PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITA' SAN FAUSTINO – VIA EUROPA – VIA SAN FAUSTINO.
Obblighi derivanti:	Rendere noti a terzi gli obblighi e vincoli urbanistici derivanti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI da convenzione edilizia e da prescrizioni di PGT
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 59.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 04/04/2024 e la sua planimetria riportata nella scheda catastale, seppur questa sia in scala ridotta, priva di misure ed indicazioni di dettaglio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio al 03/12/2008** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto OMISSIS acquista dai Sig.ri OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) proprietari per la quota indivisa di 1/4 ciascuno e da OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (c.f. OMISSIS) proprietari per la quota indivisa di 1/16 ciascuno, diversi terreni tra cui il mapp 1442/c di are 34,30. A seguito di successive variazioni e frazionamenti catastali di detto mappale, ben citati negli atti di compravendita e di provenienza, si è costituito il mapp 11073 di mq 3.430, come citato in atti, ancora ricompreso nella maggior superficie del mapp 11073.

A seguito di successive variazioni, ben citate negli atti di provenienza, dal mapp 1442/ c è derivato il mapp 11073 di mq 3.430, da cui con denuncia di cambiamento/frazionamento del 16/09/2003 n 251759 si sono costituiti il mapp 11555 (ex mapp 11073/a) e il mapp 11556 (ex mapp 11073/b). Sul detto appezzamento censito al Catasto Terreni al mapp 11556 è stato costruito l'edificio dichiarato al catasto fabbricati con denuncia del 26/02/2004 n 48272 e successive denunce di variazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **04/12/2008 al 24/06/2014**. in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: con detto atto OMISSIS acquista da OMISSIS l'autorimessa in oggetto che è contraddistinta nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 2.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **25/06/2014 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di atto di "verbale di assemblea" a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, registrato a Bergamo il OMISSIS al n OMISSIS e iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il OMISSIS n OMISSIS di cui la NOTA DI VOLTURA depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio il OMISSIS n OMISSIS.  
Note: con detto atto l'assemblea delibera di trasformare la società con cambio di denominazione da OMISSIS (c.f. OMISSIS) a OMISSIS (c.f. OMISSIS).

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 13/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 85.000,00.  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 2.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 13/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43.012,28; Importo capitale: € 86.024,56;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 5.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.257,29; Importo capitale: € 258.514,58;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 3.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.546,36; Importo capitale: € 249.092,72;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 5.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 5.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA SUB 59

**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:** AUTORIMESSA SUB 59

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nembro (BG), via San Faustino, 10-12**

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:** l'Amministratore pro-tempore del Condominio denominato "RESIDENZA SAN FAUSTINO" di cui l'autorimessa fa parte con mail/pec del 7 e 28/04/2024 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12, che l'autorimessa nei riparti delle spese condominiali ha mill 2,47 e che non può confermare che detti millesimi corrispondano a quelli delle tabelle millesimali allegate all'atto del Not OMISSIS del 2004, e le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** per l'anno 20024 € 118,56

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** "non sono state deliberate spese straordinarie"

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** alla data del 21/07/2024, nel prospetto del riparto preventivo dell'esercizio 1/1-31/12/2024 le spese totali per il 2024 ammontano a € 222,86, di cui € 104,30 alla voce saldo precedente, e pertanto risultano insolte la 1 e 2 rata (scad 30/6/2024) pari a € 74,28.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto di compravendita è riportato che nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni richiamando le tabelle millesimali allegata alla lettera D ed il regolamento di condominio allegato alla lettera E dell'atto NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accessibilità all'immobile è dichiarata dal progettista e direttore lavori in sede di costruzione dell'edificio ma detta autorimessa non è di dimensioni adeguate a consentire l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita dalla stessa dal soggetto diversamente abile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica/Indice di prestazione energetica:** non presente

Note: le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

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

**Avvertenze ulteriori:** Non note

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

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA SUB 59

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, calcolata sulla base della documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA E INTERCAPEDINE	sup lorda	21,00	1,00	21,00
		<b>21,00</b>		<b>21,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: alla data del sopralluogo svolto il 04/04/2024 detta autorimessa era occupata senza alcun titolo e pertanto dovrà essere liberata

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

La determinazione del valore di mercato del lotto in esame è stata effettuata con procedimento sintetico utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Nembro;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

**12.3 Valutazione corpi:**

**AUTORIMESSA SUB 59. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Nembro (BG), via San Faustino, 10-12**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	21,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA SUB 59	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già compreso nella valutazione)	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 74,28
Arrotondamento	- € 25,72
<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 17.900,00</b>
Valore intero medio ponderale	€ 17.900,00
Valore diritto e quota	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 17.900,00</b>
---	--------------------

**ALLEGATI - LOTTO 4 – NEMBRO (BG) – AUTORIMESSA SUB 59**

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAP 11556 SUB 59
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAP 11556 SUB 59
- ALL 5 - ELABORATO PLANIMETRICO- PIANI PRIMO INTERRATO E SECONDO INTERRATO
- ALL 6 - ESTRATTO P.G.T.
- ALL 7 - STRALCIO TAV 4V2 C.E. 68/2001-3 DEL 16/01/2004
- ALL 8 - SCHEMA PLANIMETRICO MAPP 11556 SUB 59
- ALL 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto da 1 a 11

**Lotto 005 - AUTORIMESSA SUB 72****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 72.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di NEMBRO, foglio 15, particella 11556, subalterno 72, scheda catastale presentata il 26/04/2004 prot BG0048272, indirizzo via San Faustino sn (ora civ 10-12), piano 2 interrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 28, superficie totale mq 30, rendita € 63,63

Derivante da: COSTITUZIONE del 26/02/2004 pratica n BG0048272

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun cenno relativamente ai millesimi di proprietà delle parti comuni ma è riportato che nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, risultante dalle tabelle millesimali allegate sotto la lettera D ed al regolamento di condominio allegato sotto la lettera E all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS.

Confini: a nord con sub 701 (BCNC corsello autorimesse); a est con sub 701 (BCNC locale immondizia); a sud con terrapieno e a ovest con sub 73.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il bene immobiliare oggetto di stima è una autorimessa posta al piano secondo interrato nel complesso immobiliare denominato "RESIDENZA SAN FAUSTINO" che si trova in via San Faustino ai civ 10-12, nella zona est del centro abitato di Nembro e a nord della Strada Provinciale, di fronte ad un istituto scolastico di scuola primaria. Il complesso condominiale di cui detta autorimessa fa parte è formato da due corpi di fabbrica costituiti da più unità immobiliari a destinazione residenziale distribuite su cinque piani fuori terra e dalle autorimesse poste in un unico comparto che si sviluppa nei due piani interrati sottostanti gli edifici.

La cittadina di Nembro è situata alla distanza di Km 9,00 ca a nord-est di Bergamo, all'inizio della Valle Seriana e si sviluppa lungo l'ansa del fiume Serio: è ben collegata con Bergamo da strade statali ed extraurbane, ha un buon trasporto pubblico ed è servita dalla tramvia Bergamo-Albino (TEB). Inoltre Nembro è posto alla distanza di Km 9,00 ca dal casello autostradale di Bergamo e di Km 13,00 dal casello autostradale di Seriate, ed alla distanza di km 14,00 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** centrale ad alta densità edilizia**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA SUB 72**

L'unità immobiliare in oggetto è un'autorimessa doppia posta al piano secondo interrato ed è accessibile dal cancello carrale posto sulla via San Faustino, percorrendo la rampa ed il corsello comune posto a detto livello interrato. Ciò in quanto, in questo edificio, dal detto cancello si accede al comparto autorimesse poste al piano

secondo interrato, al termine del quale si trova la rampa che sale nel comparto autorimesse poste al piano primo interrato.

Si accede ai detti corselli altresì "pedonalmente" dagli ingressi condominiali ai civ 10 e civ 12 della via San Faustino servendosi dei vani scala dotati di ascensore posti nei due corpi edilizi che costituiscono il condominio e della scala U.S. del comparto autorimesse.

**Superficie lorda di mq 31,00 ca ed altezza utile interna di mt 2,40 ca**

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 2002-2006

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** l'unità immobiliare in oggetto, in generale e per quanto visibile, si presenta in buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE
Autorimessa doppia posta al piano secondo interrato: ha murature perimetrali in ca, soffitto in ca/lastre predalles, pavimento in battuto di cemento e basculante metallica ad azionamento manuale.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di realizzazione 2002-2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il liquidatore della Società riferisce che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'autorimessa e che la stessa originariamente era allacciata all'impianto condominiale, salvo che successivamente siano state eseguite delle modifiche.

Note: i comparti delle autorimesse interrate rientrano tra le attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi ed il cui CPI con relativo progetto pratica n 75309 ha validità fino al 19/10/2025 ed è gestito dall'Amministratore protempore del condominio.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: C.E. PARZIALE n 68/2001 rilasciata il 12/02/2002 con prot n 2597**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE IN VIA SAN FAUSTINO IN ATTUAZIONE DEL P.I.I "AREA SAN FAUSTINO" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N 45 DEL 25/10/2001

Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 20302 ed integrazione in data 12/02/2002

Rilascio in data 12/02/2002 al n. di prot. 2597

**Numero pratica: C.E. n 68/2001 rilasciata il 19/02/2002 con prot n 3109**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE DI DUE COMPLESSI RESIDENZIALI IN VIA SAN FAUSTINO IN ATTUAZIONE DEL P.I.I. "AREA SAN FAUSTINO" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N 45 DEL 25/10/2001, A COMPLETAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PARZIALE N 68/2001 DEL 12/02/2002 AVENTE AD OGGETTO LA FORMAZIONE DI BOX SOTTOSTANTI L'EDIFICIO

Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 20302 ed integrazione in data 12/02/2002

Rilascio in data 19/02/2002 al n. di prot. 3109

**Numero pratica: C.E. n 68/2001-01 di VARIANTE rilasciata il 01/08/2002 con prot n 13033**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 68/2001 DEL 19/02/2002 CONSISTENTE IN MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

Presentazione in data 26/04/2002 al n. di prot. 6960

Rilascio in data 01/08/2002 al n. di prot. 13033

**Numero pratica: D.I.A. n 68/2001-02 di VARIANTE presentata il 18/09/2002 con prot n 15104**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 68/2001 PER RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI, AI SENSI DELLA L.R. 15/96

Presentazione in data 18/09/2002 al n. di prot. 15104

Presa d'atto del Comune di Nembro in data 24/10/2002 al n. di prot. 15104

**Numero pratica: D.I.A. n 68/2001-03 di VARIANTE presentata il 16/01/2004 con prot n 658**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: VARIANTE ALLE CONCESSIONI EDILIZIE N 68/2001 DEL 19/02/2002 E SUCCESSIVE VARIANTI

Presentazione in data 16/01/2004 al n. di prot. 658

Presa d'atto del Comune di Nembro in data 05/03/2004 al n. di prot. 3620

**Numero pratica: AGIBILITA' rilasciata il 19/04/2006 prot 5960**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: agibilità

Oggetto: AGIBILITA' OPERE EDILIZIE C.E. N 68/2001

Presentazione in data 21/02/2006 al n. di prot. 2804

Rilascio in data 19/04/2006 al n. di prot. 5960

Note: trattasi di agibilità parziale in quanto relativa ad alcune unità immobiliari che costituiscono il complesso edilizio tra cui l'autorimessa in oggetto censita al sub 72

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 72.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 04/04/2024 e la sua planimetria di progetto riportata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio, considerando che le minime variazioni delle dimensioni riscontrate sono riconducibili a tolleranze esecutive e di cantiere.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 72.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio – VARIANTE PGT e successiva RETTIFICA
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 47 del 22/07/2021 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 10 del 09/03/2022 e successiva delibera del Consiglio Comunale n 45 del 30/06/2022 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 37 del 14/09/2022
Ambito:	ambito residenziale - tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale - R5

Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR - art. 22 TESUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R5)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE EDILIZIA E CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in virtù di atto NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS e nn OMISSIS sottoscritto tra il OMISSIS e la OMISSIS per l'attuazione del PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITA' SAN FAUSTINO – VIA EUROPA – VIA SAN FAUSTINO.
Obblighi derivanti:	Rendere noti a terzi gli obblighi e vincoli urbanistici derivanti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI da convenzione edilizia e da prescrizioni di PGT
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 72.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 04/04/2024 e la sua planimetria riportata nella scheda catastale, seppur questa sia in scala ridotta, priva di misure ed indicazioni di dettaglio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio al 03/12/2008** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto OMISSIS acquista dai Sig.ri OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) proprietari per la quota indivisa di 1/4 ciascuno e da OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (c.f. OMISSIS) proprietari per la quota indivisa di 1/16 ciascuno, diversi terreni tra cui il mapp 1442/c di are 34,30. A seguito di successive variazioni e frazionamenti catastali di detto mappale, ben citate negli atti di compravendita e di provenienza, si è costituito il mapp 11073 di mq 3.430, come citato in atti, ancora ricompreso nella maggior superficie del mapp 11073.

A seguito di successive variazioni, ben citate negli atti di provenienza, dal mapp 1442/ c è derivato il mapp 11073 di mq 3.430, da cui con denuncia di cambiamento/frazionamento del 16/09/2003 n 251759 si sono costituiti il mapp 11555 (ex mapp 11073/a) e il mapp 11556 (ex mapp 11073/b). Sul detto appezzamento censito al Catasto Terreni al mapp 11556 è stato costruito l'edificio dichiarato al catasto fabbricati con denuncia del 26/02/2004 n 48272 e successive denunce di variazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **04/12/2008 al 24/06/2014** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: con detto atto OMISSIS acquista da OMISSIS l'autorimessa in oggetto che è contraddistinta nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 6.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **25/06/2014 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di atto di "verbale di assemblea" a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, registrato a Bergamo il OMISSIS al OMISSIS e iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il OMISSIS n OMISSIS di cui la NOTA DI VOLTURA depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio il OMISSIS n OMISSIS.  
Note: con detto atto l'assemblea delibera di trasformare la società con cambio di denominazione da OMISSIS (c.f. OMISSIS) a OMISSIS (c.f. OMISSIS).

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 13/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 85.000,00;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è contraddistinto nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 4.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 13/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43.012,28; Importo capitale: € 86.024,56;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 7.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.257,29; Importo capitale: € 258.514,58;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 5.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.546,36; Importo capitale: € 249.092,72;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 7.

### - Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS;  
Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA SUB 72

**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:** AUTORIMESSA SUB 72

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nembro (BG), via San Faustino, 10-12**

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:** l'Amministratore pro-tempore del Condominio denominato "RESIDENZA SAN FAUSTINO" di cui l'autorimessa fa parte con mail/pec del 7 e 28/04/2024 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12, che l'autorimessa nei riparti delle spese condominiali ha mill 4,97 e che non può confermare che detti millesimi corrispondano a quelli delle tabelle millesimali allegate all'atto del Not OMISSIS del 2004, e le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** per l'anno 2024 € 238,56

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** "non sono state deliberate spese straordinarie".

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** alla data del 21/07/2024, nel prospetto del riparto preventivo dell'esercizio 1/1-31/12/2024 le spese totali per il 2024 ammontano a € 448,44 di cui € 209,88 alla voce saldo precedente, e pertanto risultano insolte la 1 e 2 rata (scad 30/6/2024) pari a € 149,48.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto di compravendita è riportato che nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni richiamando le tabelle millesimali allegata alla lettera D ed il regolamento di condominio allegato alla lettera E dell'atto NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accessibilità all'immobile è dichiarata dal progettista e direttore lavori in sede di costruzione dell'edificio e detta autorimessa è di dimensioni adeguate a consentire l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita dalla stessa dal soggetto diversamente abile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica/Indice di prestazione energetica:** non presente

Note: le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

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

**Avvertenze ulteriori:** Non noti

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

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA SUB 72

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, calcolata sulla base della documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: alla data del sopralluogo svolto il 04/04/2024 detta autorimessa era occupata senza alcun titolo e pertanto dovrà essere liberata.

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

La determinazione del valore di mercato del lotto in esame è stata effettuata con procedimento sintetico utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Nembro;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

**12.3 Valutazione corpi:****AUTORIMESSA SUB 72. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Nembro (BG), via San Faustino, 10-12**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 22.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	31,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero 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

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA SUB 72	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già compreso nella valutazione)	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 149,48
Arrotondamento	- € 50,52
<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 21.800,00</b>
Valore intero medio ponderale	€ 21.800,00
Valore diritto e quota	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 21.800,00</b>
---	--------------------

**ALLEGATI - LOTTO 5 – NEMBRO (BG) – AUTORIMESSA SUB 72**

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAP 11556 SUB 72
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAP 11556 SUB 72
- ALL 5 - ELABORATO PLANIMETRICO- PIANI PRIMO INTERRATO E SECONDO INTERRATO
- ALL 6 - ESTRATTO P.G.T.
- ALL 7 - STRALCIO TAV 4V2 C.E. 68/2001-3 DEL 16/01/2004
- ALL 8 - SCHEMA PLANIMETRICO MAPP 11556 SUB 72
- ALL 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto da 1 a 10

**Lotto: 006 - AUTORIMESSA SUB 96****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 96.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, Comune di NEMBRO, foglio 15, particella 11556, subalterno 96, scheda catastale presentata il 26/04/2024 prot n BG0048272, indirizzo via San Faustino sn (ora civ 10/12), piano 1 interrato, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 23, superficie totale mq 25, rendita € 52,27Derivante da: COSTITUZIONE del 26/02/2004 pratica n BG0048272.Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto notarile di compravendita non vi è alcun cenno relativamente ai millesimi di proprietà delle parti comuni ma è riportato che nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, risultante dalle tabelle millesimali allegate sotto la lettera D ed al regolamento di condominio allegato sotto la lettera E all'atto del NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS.Confini: a nord con terrapieno; a est con sub 97; a sud con sub 6 (BCNC corsello autorimesse) e a ovest in parte con scala U.S. ed in parte con sub 95.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Il bene immobiliare oggetto di stima è una autorimessa posta al piano primo interrato nel complesso immobiliare denominato "RESIDENZA SAN FAUSTINO" che si trova in via San Faustino ai civ 10-12, nella zona est del centro abitato di Nembro e a nord della Strada Provinciale, di fronte ad un istituto scolastico di scuola primaria. Il complesso condominiale di cui detta autorimessa fa parte è formato da due corpi di fabbrica costituiti da più unità immobiliari a destinazione residenziale distribuite su cinque piani fuori terra e dalle autorimesse poste in un unico comparto che si sviluppa nei due piani interrati sottostanti gli edifici.

La cittadina di Nembro è situata alla distanza di Km 9,00 ca a nord-est di Bergamo, all'inizio della Valle Seriana e si sviluppa lungo l'ansa del fiume Serio: è ben collegata con Bergamo da strade statali ed extraurbane, ha un buon trasporto pubblico ed è servita dalla tramvia Bergamo-Albino (TEB). Inoltre Nembro è posto alla distanza di Km 9,00 ca dal casello autostradale di Bergamo e di Km 13,00 dal casello autostradale di Seriate, ed alla distanza di km 14,00 ca dall'Aeroporto di Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** centrale ad alta densità edilizia**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA SUB 96**

L'unità immobiliare in oggetto è un'autorimessa singola posta al piano primo interrato ed è accessibile dal cancello carrale posto sulla via San Faustino, percorrendo la rampa ed il corsello comune posto al secondo livello interrato, la rampa che sale al piano primo interrato ed il corsello comune posto a detto livello.

Ciò in quanto, in questo edificio, dal detto cancello si accede al comparto autorimesse poste al piano secondo interrato, al termine del quale si trova la rampa che sale nel comparto autorimesse poste al piano primo interrato.

Si accede ai detti corselli altresì "pedonalmente" dagli ingressi condominiali ai civ 10 e civ 12 della via San Faustino servendosi dei vani scala dotati di ascensore posti nei due corpi edilizi che costituiscono il condominio e della scala U.S. del comparto autorimesse.

Detta autorimessa è di maggior larghezza rispetto alle misure standard delle autorimesse singole e presenta una porzione con soffitto inclinato di altezza ridotta.

**Superficie lorda di mq 25,00 ca ed altezza utile interna di mt 2,40 ca di cui una porzione di mt da 2,05 a mt 2,40 ca**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito negli anni 2002-2006

L'intero fabbricato è composto da n 7 piani complessivi di cui fuori terra n 5 e di cui interrati n 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** l'unità immobiliare in oggetto, in generale e per quanto visibile, si presenta in buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE
Autorimessa singola posta al piano primo interrato: ha murature perimetrali in ca, pavimento in battuto di cemento, soffitto per una parte in ca/lastre predalles e per una parte in getto di ca e basculante metallica ad azionamento manuale.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione 2002-2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il liquidatore della Società riferisce che non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'autorimessa e che la stessa originariamente era allacciata all'impianto condominiale, salvo che successivamente siano state eseguite delle modifiche.

Note: i comparti delle autorimesse interrate rientrano tra le attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi ed il cui CPI con relativo progetto pratica n 75309 ha validità fino al 19/10/2025 ed è gestito dall'Amministratore protempore del condominio.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. PARZIALE n 68/2001 rilasciata il 12/02/2002 con prot n 2597**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE IN VIA SAN FAUSTINO IN ATTUAZIONE DEL P.I.I

"AREA SAN FAUSTINO" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N 45 DEL 25/10/2001

Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 20302 ed integrazione in data 12/02/2002

Rilascio in data 12/02/2002 al n. di prot. 2597

**Numero pratica: C.E. n 68/2001 rilasciata il 19/02/2002 con prot n 3109**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE DI DUE COMPLESSI RESIDENZIALI IN VIA SAN FAUSTINO IN ATTUAZIONE DEL

P.I.I. "AREA SAN FAUSTINO" APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N 45 DEL 25/10/2001, A COMPLETAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PARZIALE N 68/2001 DEL 12/02/2002 AVENTE AD OGGETTO LA FORMAZIONE DI BOX SOTTOSTANTI L'EDIFICIO

Presentazione in data 13/12/2001 al n. di prot. 20302 ed integrazione in data 12/02/2002

Rilascio in data 19/02/2002 al n. di prot. 3109

**Numero pratica: C.E. n 68/2001-01 di VARIANTE rilasciata il 01/08/2002 con prot n 13033**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 68/2001 DEL 19/02/2002 CONSISTENTE IN MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

Presentazione in data 26/04/2002 al n. di prot. 6960

Rilascio in data 01/08/2002 al n. di prot. 13033

**Numero pratica: D.I.A. n 68/2001-02 di VARIANTE presentata il 18/09/2002 con prot n 15104**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 68/2001 PER RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI AI SENSI DELLA L.R. 15/96

Presentazione in data 18/09/2002 al n. di prot. 15104

Presa d'atto del Comune di Nembro in data 24/10/2002 al n. di prot. 15104

**Numero pratica: D.I.A. n 68/2001-03 di VARIANTE presentata il 16/01/2004 con prot n 658**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Oggetto: VARIANTE ALLE CONCESSIONI EDILIZIE N 68/2001 DEL 19/02/2002 E SUCCESSIVE VARIANTI

Presentazione in data 16/01/2004 al n. di prot. 658

Presa d'atto del Comune di Nembro in data 05/03/2004 al n. di prot. 3620

**Numero pratica: AGIBILITA' rilasciata il 19/04/2006 prot 5960**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: agibilità

Oggetto: AGIBILITA' OPERE EDILIZIE C.E. N 68/2001

Presentazione in data 21/02/2006 al n. di prot. 2804

Rilascio in data 19/04/2006 al n. di prot. 5960

Note: trattasi di agibilità parziale in quanto relativa ad alcune unità immobiliari che costituiscono il complesso edilizio tra cui l'autorimessa in oggetto censita al sub 96

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 96.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 04/04/2024 e la sua planimetria di progetto riportata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio, considerando che le minime variazioni delle dimensioni riscontrate sono riconducibili a tolleranze esecutive e di cantiere e che la porzione dell'autorimessa con altezza ribassata non è indicata nelle pratiche edilizie, e che comunque è di altezza maggiore rispetto all'altezza minima consentita dalle norme.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 96.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio – VARIANTE PGT e successiva RETTIFICA
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 47 del 22/07/2021 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 10 del 09/03/2022 e successiva delibera del Consiglio Comunale n 45 del 30/06/2022 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 37 del 14/09/2022

Ambito:	ambito residenziale - tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale - R5
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR - art. 22 TESUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R5)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE DILIZIA
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE EDILIZIA E CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in virtù di atto NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS e nn OMISSIS sottoscritto tra OMISSIS e la OMISSIS per l'attuazione del PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITA' SAN FAUSTINO – VIA EUROPA – VIA SAN FAUSTINO.
Obblighi derivanti:	Rendere noti a terzi gli obblighi e vincoli urbanistici derivanti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI da convenzione edilizia e da prescrizioni di PGT
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 96.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Faustino, 10-12**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa in oggetto rilevato nel corso del sopralluogo svolto in data 04/04/2024 e la sua planimetria riportata nella scheda catastale, seppur questa sia in scala ridotta, priva di misure ed indicazioni di dettaglio e che la porzione dell'autorimessa con altezza ribassata non è indicata nella scheda catastale e che detto elemento non ha alcuna influenza sulla categoria e classe catastale attribuiti al bene immobiliare in oggetto.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) **proprietario ante ventennio al 03/12/2008** in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto OMISSIS acquista dai Sig.ri OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) proprietari per la quota indivisa di 1/4 ciascuno e da OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS), OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (c.f. OMISSIS) proprietari per la quota indivisa di 1/16 ciascuno, diversi terreni tra cui il mapp 1442/c di are 34,30. A seguito di successive variazioni e frazionamenti catastali di detto mappale, ben citate negli atti di compravendita e di provenienza, si è costituito il mapp 11073 di mq 3.430, come citato in atti, ancora ricompreso nella maggior superficie del mapp 11073.

A seguito di successive variazioni, ben citate negli atti di provenienza, dal mapp 1442/ c è derivato il mapp 11073 di mq 3.430, da cui con denuncia di cambiamento/frazionamento del 16/09/2003 n 251759 si sono costituiti il mapp 11555 (ex mapp 11073/a) e il mapp 11556 (ex mapp 11073/b). Sul detto appezzamento censito al Catasto

Terreni al mapp 11556 è stato costruito l'edificio dichiarato al catasto fabbricati con denuncia del 26/02/2004 n 48272 e successive denunce di variazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 04/12/2008 al 24/06/2014 in forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a BERGAMO, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: OMISSIS acquista da OMISSIS l'autorimessa in oggetto che è contraddistinta nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 8.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal 25/06/2014 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di "verbale di assemblea" a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, registrato a Bergamo il OMISSIS al n OMISSIS e iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il OMISSIS n OMISSIS di cui la NOTA DI VOLTURA depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio il OMISSIS n OMISSIS. Note: con detto atto l'assemblea delibera di trasformare la società con cambio di denominazione da OMISSIS (c.f. OMISSIS) a OMISSIS (c.f. OMISSIS).

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 13/11/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 20/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 85.000,00;

Note: il bene immobiliare in oggetto è contraddistinto nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 5.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 13/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43.012,28; Importo capitale: € 86.024,56;

Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 6.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.257,29; Importo capitale: € 258.514,58;

Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 4.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.546,36; Importo capitale: € 249.092,72;

Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 6.

### - Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS;

Note: il bene immobiliare in oggetto è identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 7.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA SUB 96

**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: AUTORIMESSA SUB 96**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Nembro (BG), via San Faustino, 10-12**

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

L'Amministratore pro-tempore del Condominio denominato "RESIDENZA SAN FAUSTINO" di cui l'autorimessa fa parte con mail/pec del 7 e 28/04/2024 mi ha comunicato che l'esercizio della gestione ordinaria va dal 01/01 al 31/12, che l'autorimessa nei riparti delle spese condominiali ha mill 3,97 e che non può confermare che detti millesimi corrispondano a quelli delle tabelle millesimali allegate all'atto del Not OMISSIS del 2004, e le seguenti informazioni:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** per l'anno 2024 € 190,56

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** "non sono state deliberate spese straordinarie".

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** alla data del 21/07/2024, nel prospetto del riparto preventivo dell'esercizio 1/1-31/12/2024 le spese totali per il 2024 ammontano a € 358,22 di cui € 167,66 alla voce saldo precedente, e pertanto risultano insolte la 1 e 2 rata (scad 30/6/2024) pari a € 119,40.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto di compravendita è riportato che nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni richiamando le tabelle millesimali allegate alla lettera D ed il regolamento di condominio allegato alla lettera E dell'atto NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accessibilità all'immobile è dichiarata dal progettista e direttore lavori in sede di costruzione dell'edificio e detta autorimessa è di dimensioni adeguate a consentire l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita dalla stessa dal soggetto diversamente abile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica/Indice di prestazione energetica:** non presente

Note: le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

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

**Avvertenze ulteriori:** Non noti

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 96**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, calcolata sulla base della documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio e catastali, verificata ed integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda	25,00	1,00	25,00
		<b>25,00</b>		<b>25,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

La determinazione del valore di mercato del lotto in esame è stata effettuata con procedimento sintetico utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Nembro;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

**12.3 Valutazione corpi:**

**AUTORIMESSA SUB 96. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Nembro (BG), via San Faustino, 10-12**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	25,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA SUB 96	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già compreso nella valutazione)	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 119,40
<b>Arrotondamento</b>	<b>+ € 19,40</b>
<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 19.900,00</b>
Valore intero medio ponderale	€ 19.900,00
Valore diritto e quota	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 19.900,00</b>
---	--------------------

**ALLEGATI - LOTTO 6 – NEMBRO (BG) – AUTORIMESSA SUB 96**

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAP 11556 SUB 96
- ALL 4 - SCHEDA CATASTALE MAP 11556 SUB 96
- ALL 5 - ELABORATO PLANIMETRICO- PIANI PRIMO INTERRATO E SECONDO INTERRATO
- ALL 6 - ESTRATTO P.G.T.
- ALL 7 - STRALCIO TAV 5V2 C.E. 68/2001-3 DEL 16/01/2004
- ALL 8 - SCHEMA PLANIMETRICO MAPP 11556 SUB 96
- ALL 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto da 1 a 16

Beni in **Pedrengo (BG)**  
via A. Moro angolo via della Regione Lombardia

## **Lotto: 007 - n 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO**

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

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2332.**

agricolo sito in via A. Moro angolo via della Regione Lombardia

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di PEDRENGO, foglio 9, particella 2332, qualità SEMINTIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale mq 1.650, reddito dominicale: € 11,08, reddito agrario: € 13,21

Derivante da: ex mapp 251/A censito al Catasto Rustico/Terreni

Confini: a nord con mapp 2336; a est con mapp 4809; a sud con mapp 2334 e a ovest con via A. Moro.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2334.**

agricolo sito in via A. Moro angolo via della Regione Lombardia

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di PEDRENGO, foglio 9, particella 2334, qualità INCOLTO STERILE, superficie catastale mq 115, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: ex mapp 252/A censito al Catasto Rustico/Terreni

Confini: a nord con mapp 2332; a est con mapp 4809; a sud con mapp 4384 e a ovest con via A. Moro.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2336.**

agricolo sito in via A. Moro angolo via della Regione Lombardia

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, Comune di PEDRENGO, foglio 9, particella 2336, qualità INCOLTO STERILE, superficie catastale mq 105, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Derivante da: ex mapp 253/A censito al Catasto Rustico/Terreni

Confini: a nord con mapp 247; a est con mapp 4809; a sud con mapp 2332 e a ovest con via A. Moro.

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

vi è corrispondenza dei dati catastali dei beni immobiliari con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

I beni oggetto di stima sono tre appezzamenti di terreno posti nel territorio del Comune di Pedrengo, che si trova alla distanza di Km 7 ca ad est di Bergamo, e nello specifico sono posti nella parte sud, oltre i margini dell'abitato residenziale costituito da villette unifamiliari, case a schiera e condomini con aree a parcheggio di recente realizzazione e tra le aree a verde agricolo, qui prive di particolari connotazioni.

Detti appezzamenti sono contigui tra loro e si configurano quale unico lotto di forma trapezoidale posto all'angolo tra la via A. Moro, strada comunale di accesso, asfaltata, e la via della Regione Lombardia che corrisponde al "tracciato stradale" sterrato ed inerbato che è "chiuso" da una sbarra metallica all'intersezione sulla via F.lli Kennedy.

**Caratteristiche zona:** periferica, oltre il perimetro dell'abitato

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP 2332**

Appezzamento di terreno censito catastalmente a "seminativo irriguo arborato" e di superficie catastale di mq 1.650,00, pianeggiante, di forma regolare, trapezoidale, che si sviluppa in continuità con gli altri due appezzamenti oggetto di procedura esecutiva.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP 2334**

Appezzamento di terreno censito catastalmente a "incolto sterile" e di superficie catastale di mq 115,00, pianeggiante, di forma regolare, rettangolare, che si sviluppa in continuità gli altri due appezzamenti oggetto di procedura esecutiva.

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO MAPP 2336**

Appezzamento di terreno censito catastalmente a "incolto sterile" e di superficie catastale di mq 105,00, pianeggiante, di forma regolare, triangolare, che si sviluppa in continuità gli altri due appezzamenti oggetto di procedura esecutiva.

**Descrizione: INTERO LOTTO COSTITUITO DAI MAPP 2332, 2334 E 2336**

Come già anticipato, gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono contigui tra loro e si configurano come un "unico terreno" avente accesso dal cancello carrale posto nello "slargo/area di manovra" che si è formato in via della Regione Lombardia in corrispondenza dell'intersezione con la via A. Moro.

Premetto qui che dalla sovrapposizione della conformazione catastale di detto lotto con le planimetrie ortofotogrammetriche emerge che allo stato di fatto "il terreno recintato" è di estensione inferiore rispetto alla superficie catastale totale degli appezzamenti di terreno in oggetto e che i tratti delle recinzioni ad est e a nord non corrispondono con le linee di confine catastali (v. cap. conformità catastale).

Detto terreno in esame è pianeggiante ed ha una destinazione agricola con uso ad area per il deposito temporaneo di materiali di varia natura, come consentito dalle norme dello strumento urbanistico vigente e di quello adottato; al suo interno presenta un suolo sconnesso e disseminato da sassi e blocchi di materiali edili, con erba, erbacce ed arbusti di tipo spontaneo ed un albero ad alto fusto di notevoli dimensioni.

Per quanto visibile dall'esterno non sono presenti sistemazioni agrarie e sistemi irrigui.

Il terreno in oggetto è delimitato verso le vie sopraccitate dal cancello metallico, di tipo scorrevole, e da una recinzione in rete metallica plastificata sorretta da pali metallici infissi nel terreno e per alcuni tratti infissi in un muretto di prisme; verso le proprietà confinanti poste a sud e ad est rispettivamente da una recinzione in rete metallica plastificata sorretta da pali metallici posati in un cordolo/muretto in ca e da una recinzione in cemento modulare tipo "industriale" costituita da pali e pannelli prefabbricati in cls.

L'area a nord, esterna alla recinzione ma ricompresa nel perimetro catastale dei terreni in oggetto, allo stato attuale fa parte della sede stradale/area di manovra (vedi cap. conformità catastale).

Alla data del sopralluogo effettuato in data 23/03/2024 non è stato possibile accedere all'interno del lotto in esame in quanto il cancello era chiuso con lucchetto e pertanto non è stato possibile verificarne la funzionalità ed all'interno dello stesso erano presenti alcuni capi di bestiame di specie ovina e caprina.

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** detto terreno, in generale e per quanto visionato e visibile, denota una scarsa manutenzione sia per quanto riguarda il cancello e le strutture di delimitazione/recinzioni e sia per quanto riguarda il suolo ed il "verde".

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2332, MAPP 2334 e MAPP 2336**  
**agricolo sito in via A. Moro angolo via della Regione Lombardia**

Conformità edilizia:

Note: su detti appezzamenti di terreno non insistono costruzioni, manufatti e/o strutture edilizie di tipo permanente e non vi sono impianti e/o allacciamenti a servizi pubblici.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2332, MAPP 2334 e MAPP 2336**  
**agricolo sito in via A. Moro angolo via della Regione Lombardia**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio – VARIANTE 1 PGT e successiva RETTIFICA DELLE NTA DEL PGT VIGENTE
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 17 del 04/07/2018 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 43 del 24/10/2018 e successiva delibera del Consiglio Comunale n 5 del 15/03/2021 pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n 15 del 14/04/2021
Ambito.	PDR - TERRITORI AGRICOLO-NATURALISTICI – TERRITORI AGRICOLI DI FILTRO AMBIENTALE DEPOSITO TEMPORANEO DI MATERIALI ALL'APERTO
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR - TERRITORI AGRICOLO-NATURALISTICI ART 13 Territori agricoli di filtro ambientale ART 27 deposito temporaneo di materiali all'aperto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI vincoli di PGT (vedi CDU) Tra i vincoli apposti si cita: infrastrutture della mobilità e fasce di rispetto -progetto integrato di infrastrutturazione sovralocale di PTCP con riferimento all'arteria stradale in progetto rubricata come penetrazione est sul tracciato di via della Regione Lombardia.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Strumento urbanistico Adottato	Piano Governo del Territorio - VARIANTE GENERALE
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n 46 del 27/11/2023
Ambito:	PDR - TERRITORI AGRICOLO-NATURALISTICI – TERRITORI AGRICOLI DI FILTRO AMBIENTALE DEPOSITO TEMPORANEO DI MATERIALI ALL'APERTO
Norme tecniche di attuazione:	NTA PDR - TERRITORI AGRICOLO-NATURALISTICI ART 13 Territori agricoli di filtro ambientale ART 27 deposito temporaneo di materiali all'aperto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI vincoli di PGT (vedi CDU) Tra i vincoli apposti si cita: infrastrutture della mobilità e fasce di rispetto -progetto integrato di infrastrutturazione sovralocale di PTCP con riferimento all'arteria stradale in progetto rubricata come penetrazione est sul tracciato di via della Regione Lombardia.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2332, MAPP 2334 e MAPP 2336  
agricolo sito in via A. Moro angolo via della Regione**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non vi è corrispondenza tra i tratti di recinzione di delimitazione del terreno costituito dai tre mappali nei lati nord ed est e le linee di confine indicate nella mappa catastale e a tale riguardo, dalla documentazione disponibile e reperita, non è emerso alcun elemento utile.

Non essendo, pertanto ad oggi note le motivazioni di detta "discrasia", che potranno essere oggetto di successivi approfondimenti, si ritiene che in detta sede ed ai fini della stima di detti terreni, non sia indispensabile lo svolgimento di ulteriore attività professionale di ricerca e di rilievo topografico per l'accertamento/rettifica dei confini e/o di riconfinazione che comporterebbero un significativo aggravio di oneri e costi, che allo stato attuale pertanto non sono quantificabili.

Oneri di regolarizzazione	
Oneri di regolarizzazione catastale	€ Non quantificabili
<b>Totale oneri: € Non quantificabili</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) e OMISSIS (c.f. OMISSIS) per la quota di proprietà di 1/ 2 ciascuno **proprietari ante ventennio al 20/05/1981**. In forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I sig.ri OMISSIS e OMISSIS acquistano dal Sig. OMISSIS i terreni allora censiti al Catasto Terreni al mapp 251/a (ora mapp 2332), al mapp 252/a (ora mapp 2334) e al mapp 253/a (ora mapp 2336).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **21/05/1981 al 28/07/2004** in forza di atto di cessione di quote di comproprietà a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il Sig. OMISSIS cede e trasferisce al Sig. OMISSIS che accetta ed acquista la propria quota di comproprietà di 1/2 dei terreni allora censiti al Catasto Terreni al mapp 251/a (ora mapp 2332), al mapp 252/a (ora mapp 2334) e al mapp 253/a (ora mapp 2336), divenendo unico proprietario.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **29/07/2004 al 24/06/2014 (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto atto OMISSIS acquista gli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni ai mapp 2332 (ex mapp 251/A) di are 16.50, mapp 2334 (ex mapp 252/A) di are 1.15 e mapp 2336 (ex mapp 253/A) di are 1.05.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (c.f. OMISSIS) dal **25/06/2014 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di atto di "verbale di assemblea" a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, registrato a Bergamo il OMISSIS al n OMISSIS e iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il OMISSIS n OMISSIS di cui la NOTA DI VOLTURA depositata presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio il OMISSIS n OMISSIS.

Note: con detto atto l'assemblea delibera di trasformare la società con cambio di denominazione da OMISSIS (c.f. OMISSIS) a OMISSIS (c.f. OMISSIS).

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO MAPP 2332, MAPP 2334 e MAPP 2336**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOT. OMISSIS in data 23/02/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 07/03/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

Note: i beni immobiliari in oggetto sono identificati nell'unità negoziale n 1 quali immobili n 2,3,4.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 13/06/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43.012,28; Importo capitale: € 86.024,56;

Note: i beni immobiliari in oggetto sono identificati nell'unità negoziale n 1 quali immobil1 n 1,2,3.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.257,29; Importo capitale: € 258.514,58;

Note: grava solo sul mapp 2332 identificato nell'unità negoziale n 1 quale immobile n 1.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto a BERGAMO in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 124.546,36; Importo capitale: € 249.092,72;

Note: i beni immobiliari in oggetto sono identificati nell'unità negoziale n 1 quali immobili n 1,2,3.

### - Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS trascritto a BERGAMO in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS;

Note: i beni immobiliari in oggetto sono identificati nell'unità negoziale n 1 quali immobili n 8,9,10.

**Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO MAPP 2332, MAPP 2334 e MAPP 2336**

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

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2332, MAPP 2334 e MAPP 2336**

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

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accessibilità al lotto è garantita in quanto il terreno si sviluppa allo stesso livello della sede stradale, ma l'irregolarità della superficie del suolo rappresenta un ostacolo alla fruibilità all'interno dello stesso.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti

**Avvertenze ulteriori:** non noti

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

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2332, MAPP 2334 e MAPP 2336**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza del lotto in esame, è stata presa in considerazione la somma delle superfici catastali dei singoli appezzamenti, pur considerando che l'estensione del terreno recintato potrebbe essere approssimativamente compresa tra i 1.600,00 ed i 1.650,00 mq ca come dedotto dalle mappe e cartografie tecniche.

Destinazione	Parametro	Sup Catastale	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno mapp 2332	sup catastale	1.650,00	1,00	1.650,00
terreno mapp 2334	sup catastale	115,00	1,00	115,00
terreno mapp 2336	sup catastale	105,00	1,00	105,00
		<b>1.870,00</b>		<b>1.870,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il lotto qui costituito dai tre appezzamenti non è comodamente divisibile, ritenendo che, nel caso specifico, l'eventuale vendita dei tre appezzamenti singolarmente e/o eventuali frazionamenti comporterebbero un notevole deprezzamento delle parti in proporzione al valore attribuito all'intero.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: TERRENO MAPP 2332, MAPP 2332 e MAPP 2336**

**agricolo sito in Pedrengo (BG), via A. Moro angolo via della Regione Lombardia**

**Libero**

Note: alla data del sopralluogo svolto il 23/03/2024 detti terreni sono utilizzati per il ricovero di alcuni capi di bestiame da persone che il liquidatore della Società riferisce "di non conoscere e senza alcun titolo" e pertanto dovranno essere liberati.

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

La determinazione del valore di mercato dei terreni in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al metro quadrato commerciale/metro quadrato catastale ed utilizzando un parametro di stima "specifico e ponderato" data la particolarità del bene in esame, risultato dall'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei terreni in oggetto, della loro collocazione ed esposizione, delle caratteristiche fisico-agronomiche e dello stato di destinazione e gestione, nonché di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati tenendo anche in considerazione i Valori Agricoli Medi dei terreni agricoli della REGIONE AGRARIA di appartenenza n° 10 - SUBZONA 2 stabilito dalla Commissione Provinciale della Provincia di Bergamo per l'anno 2024.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio Tecnico di Pedrengo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

**12.3 Valutazione corpi:****TERRENO MAPP 2332, MAPP 2334 e MAPP 2336.**

**Agricolo sito a Pedrengo (BG), via A. Moro angolo via della Regione Lombardia**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno MAPP 2332,2334 e 2336	1.870,00	€ 0,00	€ 12.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero 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

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO MAPP 2332, 2334 e 2336	Agricolo	1.870,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € non quantificabili  
 (v. cap. conformità catastale)

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 12.000,00  
 Valore diritto e quota € 12.000,00

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € 12.000,00

**ALLEGATI - LOTTO 7 – PEDRENGO (BG) – n 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO**

- ALL 1 - ORTOFOTO e CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL 2 - ESTRATTO MAPPA
- ALL 3 - VISURA CATASTALE MAP 2332
- ALL 4 - VISURA CATASTALE MAP 2334
- ALL 5 - VISURA CATASTALE MAP 2336
- ALL 6 - ESTRATTO P.G.T. VIGENTE E P.G.T. ADOTTATO
- ALL 7 - C.D.U.
- ALL 8 - SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE/ORTOFOTO
- ALL 9 - SCHEMA PLANIMETRICO
- ALL 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto da 1 a 10

25-07-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Bonalumi**