

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 61/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini  
**Codice fiscale:** SSNSFN70S22A794J  
**Partita IVA:** 02721940167  
**Studio in:** Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate  
**Email:** stefano.sesini@tiscali.it  
**Pec:** stefano.sesini@ingpec.eu

Beni in **Martinengo (BG)**  
Località/Frazione  
Via delle Maschere Bergamasche

**INDICE****Lotto: 1 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	10
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44 .....	10
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	10
DESCRIZIONE GENERALE .....	10
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44 .....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	12
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44 .....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	12
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44 .....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44 .....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo:.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44 .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44 .....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

**Lotto: 2 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46 .....	16
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	16
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46 .....	16
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	17
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46 .....	18
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46 .....	18
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46 .....	18
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	19
Corpo:.....	19
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	19
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46 .....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	20
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46 .....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	20
<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

**Lotto: 3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.....	22
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	22
DESCRIZIONE GENERALE .....	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.....	22
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	23
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.....	24
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	25
Corpo:.....	25
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	25
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	25
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.....	25
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	26
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.....	26
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	26
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	26
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	26
Criterio di stima .....	26
Fonti d'informazione .....	26
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

**Lotto: 4 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	28
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54 .....	28
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	28
DESCRIZIONE GENERALE .....	28
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54 .....	28
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	29
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	30
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54 .....	30
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	30
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54 .....	30
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	30
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54 .....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	31
Corpo:.....	31
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	31
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	31
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54 .....	31
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	32
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54 .....	32
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	32
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	32
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	32
Criterio di stima .....	32
Fonti d'informazione .....	32
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33

**Lotto: 5 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	34
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56 .....	34
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	34
DESCRIZIONE GENERALE .....	34
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56 .....	34
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	35
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	36
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56 .....	36
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	36
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56 .....	36
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	37
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56 .....	37
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	37
Corpo:.....	37
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	37
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	37
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56 .....	37
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	38
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56 .....	38
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	38
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	38
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	38
Criterio di stima .....	38
Fonti d'informazione .....	38
Valutazione corpi.....	39
Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39

**Lotto: 6 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	40
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58 .....	40
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	40
DESCRIZIONE GENERALE .....	40
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58 .....	40
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	41
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	42
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58 .....	42
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	42
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58 .....	42
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	42
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58 .....	42
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	43
Corpo:.....	43
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	43
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	43
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58 .....	43
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	44
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58 .....	44
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	44
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	44
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	44
Criterio di stima .....	44
Fonti d'informazione .....	44
Valutazione corpi.....	45
Adeguamenti e correzioni della stima.....	45
Prezzo base d'asta del lotto.....	45

**Lotto: 7 - AUTORIMESSE**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	46
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85 .....	46
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	49
DESCRIZIONE GENERALE .....	49
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85 .....	50
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	50
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	50
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85 .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	51
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85 .....	51
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	51
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85 .....	51
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	51
Corpo:.....	51
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	51
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	52
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85 .....	52
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	52
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85 .....	52
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	52
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	52
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	53
Criterio di stima .....	53
Fonti d'informazione .....	53
Valutazione corpi.....	53
Adeguamenti e correzioni della stima.....	54
Prezzo base d'asta del lotto.....	54

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-09-2023

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini

**Data nomina:** 21-03-2023

**Data giuramento:** 29-03-2023

**Data sopralluogo:** 18-05-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Accesso agli atti presso il Comune di Martinengo il 21-04-2023 Accesso ai luoghi  
18/05/2023

Beni in **Martinengo (BG)**  
Via delle Maschere Bergamasche

## Lotto: 1 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44

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

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44.

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Via delle Maschere Bergamasche

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 44, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 21F, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 49 mq, rendita € 294,38

**Confini:** A nord sub 48 e sub 9, a sud sub 45, ad ovest sub 45 e sub 9

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

Corrispondono

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 192/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: 90/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

**Numero pratica: 146/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

**Numero pratica: 125/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44.  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44

## 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 PIANO TERZO SUB 44  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Non risultano gravami

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1480.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### Altre informazioni:

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1613300007715 Valido fino al 12/05/2025

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		<b>67,00</b>		<b>54,27</b>

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

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo il 12/01/2023 ai nn.87 serie 3T

Tipologia contratto: 8, scadenza 31/12/2030

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

#### 12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44. Abitazione di tipo civile [A2]  
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.129,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	48,00	€ 850,00	€ 40.800,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.129,50
Valore corpo			€ 46.129,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.129,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.129,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	Abitazione di tipo civile [A2]	54,27	€ 46.129,50	€ 46.129,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.612,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 41.000,00
Valore diritto e quota	€ 41.516,55

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>41.000,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 2 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 46, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 21F, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 56 mq, rendita € 343,44

**Confini:** A nord sub 47, ad est sub 9, a sud sub 45**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Corrispondono

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera singola e camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

#### Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

**Numero pratica: 146/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

**Numero pratica: 125/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46

## 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 PIANO TERZO SUB 46

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Non risultano gravami

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1962.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### **Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1613300007815 Valido fino al 12/05/2025

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		<b>77,00</b>		<b>64,27</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 1.680,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo il 12/01/2023 ai nn.87 serie 3T

Tipologia contratto: 8, scadenza 31/12/2030

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46. Abitazione di tipo civile [A2]  
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.629,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	58,00	€ 850,00	€ 49.300,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.629,50
Valore corpo			€ 54.629,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.629,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.629,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	Abitazione di tipo civile [A2]	64,27	€ 54.629,50	€ 54.629,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.462,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 49.000,00
Valore diritto e quota	€ 49.166,55

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 49.000,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 52, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 25 A, piano 2, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 123 mq, rendita € 588,76**Confini:** A nord sub 51, sub 10 e sub 53, ad est sub 702, a sud sub 2, ad ovest sub 53**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Corrispondono

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52**

Appartamento posto al piano secondo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e zona pranzo, cucina, disimpegno, due camere singole e camera matrimoniale con balcone, due bagni e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **236,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

### Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

**Numero pratica: 146/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

**Numero pratica: 125/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di altri titoli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52

## 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 PIANO SECONDO SUB 52

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Non risultano gravami

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 4853.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### **Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 161330002501 Valido fino al 17/12/2023

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
terrazza	sup lorda di pavimento	120,00	0,25	30,00
		<b>236,00</b>		<b>141,98</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 1.980,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo il 12/01/2023

Tipologia contratto: 8, scadenza 31/12/2023

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52. Abitazione di tipo civile [A2] Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.683,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	110,00	€ 850,00	€ 93.500,00
Balcone	1,98	€ 850,00	€ 1.683,00
terrazza	30,00	€ 850,00	€ 25.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.683,00
Valore corpo			€ 120.683,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.683,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.683,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	Abitazione di tipo civile [A2]	141,98	€ 120.683,00	€ 120.683,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.068,30

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 108.000,00

Valore diritto e quota € 108.614,70

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.000,00

## Lotto: 4 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54

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

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 54, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 25 A, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € 294,38

**Confini:** A nord sub sub 55, ad est sub 55 e sub 10, a sud sub 58 e sub 10, ad ovest

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

Corrispondono

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

### Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

**Numero pratica: 146/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

**Numero pratica: 125/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54

## 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 PIANO TERZO SUB 54

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Non risultano gravami

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1731.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### **Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1613300019614 Valido fino al 26/09/2024

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		<b>67,00</b>		<b>54,27</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Clusone il 01/04/2022 ai nn.000701 serie 3 T

Tipologia contratto: 8, scadenza 28/02/2030

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: L'importo del canone di contratto pari a 6.600,00€ annui comprende anche 28 box al piano interrato Per similitudine con l'appartamento di pari metratura e stima SUB 44, posto al piano terzo, si può dire che il canone di affitto sia di 1.500,00 € In contratto ci sono oneri accessori indicati in 600€ annui suscettibili di variazione

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

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54. Abitazione di tipo civile [A2] Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.129,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	48,00	€ 850,00	€ 40.800,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.129,50
Valore corpo			€ 46.129,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.129,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.129,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	Abitazione di tipo civile [A2]	54,27	€ 46.129,50	€ 46.129,50

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.612,95

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 41.000,00

Valore diritto e quota € 41.516,55

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.000,00

## Lotto: 5 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56

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

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 56, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 25 A, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, rendita € 294,38

**Confini:** A nord sub 55, a a sud sub 57, ad ovest sub 10

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

Corrispondono

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera singola e camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

### Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

**Numero pratica: 146/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

**Numero pratica: 125/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria della pratica edilizia risulta che l'unità abitativa è collegata ad altri locali identificati col SUB 55 (non oggetto di procedura). In realtà esiste una parete di separazione come correttamente indicata nella scheda catastale

Regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nella planimetria della pratica edilizia risulta che l'unità abitativa è collegata ad altri locali identificati col SUB 55 (non oggetto di procedura). In realtà esiste una parete di separazione come correttamente indicata nella scheda catastale

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di altri titoli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56

## 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 PIANO TERZO SUB 56**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**  
Non risultano gravami

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1394.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### Altre informazioni:

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1613300019714 Valido fino al 26/09/2024

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		<b>77,00</b>		<b>64,27</b>

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

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 1.680,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo il 12/01/2023 ai nn.87 serie 3T

Tipologia contratto: 8, scadenza 31/12/2030

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56. Abitazione di tipo civile [A2] Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.629,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	58,00	€ 850,00	€ 49.300,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.629,50
Valore corpo			€ 54.629,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.629,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.629,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	Abitazione di tipo civile [A2]	64,27	€ 54.629,50	€ 54.629,50

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.462,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 46.000,00

Valore diritto e quota € 46.666,55

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.000,00

**Lotto: 6 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 58, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 25 A, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, rendita € 294,38

**Confini:** A nord sub 54 e sub 10, ad est sub 57 e sub 10, a sud sub 57

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

Corrispondono

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

#### Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

**Numero pratica: 146/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

**Numero pratica: 125/2015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58

## 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 PIANO TERZO SUB 58

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Non risultano gravami

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1112.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

### **Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 1613300019014 Valido fino al 18/09/2024

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		<b>67,00</b>		<b>54,27</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 25/08/2021

Registrato a Clusone il 27/08/2021 ai nn.980 serie 3 T

Tipologia contratto: 4, scadenza 31/08/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****Opponibilità ai terzi: NO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58. Abitazione di tipo civile [A2]  
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.129,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	48,00	€ 850,00	€ 40.800,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.129,50
Valore corpo			€ 46.129,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.129,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.129,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	Abitazione di tipo civile [A2]	54,27	€ 46.129,50	€ 46.129,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.612,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 41.000,00
Valore diritto e quota	€ 41.516,55

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>41.000,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 7 - AUTORIMESSE****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Maschere Bergamasche****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 59, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 60, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 61, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 62, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 17 mq, rendita € 32,49**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 63, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 16 mq, rendita € 30,57**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 64, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 65, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 66, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 20 mq, rendita € 38,22

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 67, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 20 mq, rendita € 38,22

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 68, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 69, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 70, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 16 mq, rendita € 30,57

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 71, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 17 mq, rendita € 32,49

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 72, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 73, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 74, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 33 mq, rendita € 63,06

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 75, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 20 mq, rendita € 38,22

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 76, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 77, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita € 40,13

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 78, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 41 mq, rendita € 78,35

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 79, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 42 mq, rendita € 80,26

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 80, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 40 mq, rendita € 76,44

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 81, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 20 mq, rendita € 38,2

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 82, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 17 mq, rendita € 32,49

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 83, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 84, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 33 mq, rendita € 63,06

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 85, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

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

Corrispondono

**2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 8**

Autorimesse poste al piano interrato, dotate di porta basculante in acciaio zincato carente di fascia di chiusura superiore. L'accesso avviene dal piano strada tramite uno scivolo d'ingresso oppure tramite scala interna o ascensore.

Al momento della redazione della perizia, gli accessi carrali sono interdetti in quanto non c'è agibilità per mancanza di CPI

E' posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,6

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	L'impianto antincendio è realizzato parzialmente
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condominiale
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in Via delle Maschere Bergamasche

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca la pratica edilizia autorizzativa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito di accesso agli atti presso l'U.T. di Martinengo non è stata individuata una pratica edilizia che contenesse il progetto del piano interrato. Le opere possono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria il cui costo rientra nella valutazione finale

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di altri titoli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85

#### 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:** AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Non risultano gravami

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è rappresentata dall'insieme delle 28 autorimesse Alcune sono doppie ma la valutazione è a corpo e non a misura

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 5.100,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Clusone il 01/04/2022 ai nn.701 serie 3T

Tipologia contratto: 8, scadenza 28/02/2030

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: L'importo del canone di contratto pari a 6.600,00€ annui comprende anche l'appartamento posto al piano terzo SUB 54 Atteso che il canone di affitto dell'appartamento è di 1.500,00 €, il canone per l'affitto dei 28 box è pari a 6.600-1.500=5.100,00 € In contratto ci sono oneri accessori indicati in 600€ annui suscettibili di variazione

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

Il lotto è formato da tutte le autorimesse oggetto di procedura ovvero n° 27 che, al momento della redazione della presente perizia, non sono utilizzabili in quanto tutto il piano interrato è privo di CPI e di conseguenza sono bloccati tutti gli accessi carrali

Al piano strada è presente un numero cospicuo di parcheggi a servizio del centro commerciale e delle abitazioni, e questo rende le autorimesse meno appetibili

La valutazione è quindi eseguita stimando a corpo il costo complessivo per ottenere il CPI attribuendo ad ogni autorimessa la quota di costo, ed infine sottratta alla stima del valore come se fossero utilizzabili.

Il costo per ottenere il CPI, comunicatomi dall'Amministratore di Condominio, è stato stimato in 250.000,00€

Si ritiene quindi adeguato un prezzo di stima di 3.000 €

Il valore complessivo risulta quindi pari a N°27x3.000€=81.000 €

Agli appartamenti non sono state attribuite autorimesse per non costringere i futuri proprietari a partecipare ai costi di adeguamento normativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 81.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 81.000,00
Valore corpo			€ 81.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 81.000,00	€ 81.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.100,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 73.000,00

Valore diritto e quota € 72.900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **73.000,00**

**Allegati**

Planimetrie

Documentazione fotografica

Documentazione catastale

24-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Stefano Sesini**