

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 344/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



Lotto 1



Lotti 2-3



Lotto 4



Lotto 5



Lotto 6

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci
Codice fiscale: PCESFN60B28A794Z
Studio in: via Vacha 15 - 24123 Bergamo
Telefono: 035 570128
Email: arch.peci@gmail.com
Pec: stefano.peci@archiworldpec.it

Beni in **Torre Boldone (BG)**
Località/Frazione
Via San Vincenzo de Paoli n. 49

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento + autorimessa e due cantine

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	11
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	13
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo:.....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.....	22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima	23
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24

Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione
Via Francesco Nullo n. 7

INDICE

Lotto: 002 - Solaio sub. 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	24
2. DESCRIZIONE	25
DESCRIZIONE GENERALE	25
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	25
3. PRATICHE EDILIZIE	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	29
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	29
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	29
5. CONFORMITÀ CATASTALE	30
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	30
Corpo:.....	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	31
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	32
11. STATO DI POSSESSO	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33

Lotto: 003 - Solaio sub. 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	34
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	34

2. DESCRIZIONE	34
DESCRIZIONE GENERALE	34
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	34
3. PRATICHE EDILIZIE	38
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	38
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	38
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	38
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	39
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	39
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
Corpo:.....	39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	40
Corpo: A- Solaio al piano sottotetto.....	40
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	41
11. STATO DI POSSESSO	41
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	41
Criterio di stima	41
Fonti d'informazione	41
Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42

Beni in **Torre Boldone (BG)**
Località/Frazione
Via Bugattone n. 14

INDICE

Lotto: 004 - Magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: A- Magazzino-deposito	42
2. DESCRIZIONE	43
DESCRIZIONE GENERALE	43
Corpo: A- Magazzino-deposito.....	43
3. PRATICHE EDILIZIE	46

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	46
Corpo: A- Magazzino-deposito	46
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	47
Corpo: A- Magazzino-deposito	47
5. CONFORMITÀ CATASTALE	47
Corpo: A- Magazzino-deposito	47
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	47
Corpo:.....	48
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	48
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	48
Corpo: A- Magazzino-deposito	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	48
Corpo: A- Magazzino-deposito	48
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	49
11. STATO DI POSSESSO	49
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	49
Criterio di stima	49
Fonti d'informazione	49
Valutazione corpi.....	49
Adegamenti e correzioni della stima	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	50

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Località/Frazione
Via Fontana Marcia n. 10

INDICE

Lotto: 005 - Appartamento + autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	50
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	50
2. DESCRIZIONE	51
DESCRIZIONE GENERALE	51
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	51
3. PRATICHE EDILIZIE	55
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	56
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	56
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	56

Corpo: A- Appartamento + autorimessa	56
5. CONFORMITÀ CATASTALE	56
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	57
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	57
Corpo:.....	57
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	57
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	57
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	57
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	58
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	58
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	58
11. STATO DI POSSESSO	58
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	58
Criterio di stima	58
Fonti d'informazione	59
Valutazione corpi.....	59
Adeguamenti e correzioni della stima.....	59
Prezzo base d'asta del lotto.....	60

Beni in **Bagnatica (BG)**
Località/Frazione
Via Castello n. 11

INDICE

Lotto: 006 - Appartamento + autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	60
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	60
2. DESCRIZIONE	61
DESCRIZIONE GENERALE	61
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	61
3. PRATICHE EDILIZIE.....	65
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	65
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	65
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	66
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	66
5. CONFORMITÀ CATASTALE	66
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	66

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	66
Corpo:.....	67
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	67
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	67
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	67
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	68
Corpo: A- Appartamento + autorimessa	68
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	68
11. STATO DI POSSESSO	68
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	68
Criterio di stima	68
Fonti d'informazione	68
Valutazione corpi.....	69
Adeguamenti e correzioni della stima	69
Prezzo base d'asta del lotto.....	69

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2024 alle 10,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci

Data nomina: 12-10-2023

Data giuramento: 16-10-2023

Data sopralluogo: 20-12-2023

Cronologia operazioni peritali: Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, indicando inoltre i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal perito in allegato. Accettata in data 16/10/2023 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili. In data 18/10/2023 veniva fatta richiesta di accesso agli atti per il comune di Torre Boldone; accesso agli atti in data 09/11/2023; In data 24/10/2023 veniva fatta richiesta di accesso agli atti per il comune di Alzano Lombardo e Caravaggio; accesso agli atti per il comune di Alzano Lombardo in data 08/11/2023; accesso agli atti per il comune di Caravaggio in data 29/11/2023; In data 06/11/2023 veniva fatta richiesta di accesso agli atti per il comune di Bagnatica e nella stessa data veniva trasmessa al sottoscritto la documentazione richiesta; I sopralluoghi degli immobili venivano effettuati unitamente al Custode OMISSIS, in data 11/12/2023 per l'abitazione in Torre Boldone e per l'immobile di Alzano Lombardo, in data 15/12/2023 per gli immobili di Bagnatica, in data 18/12/2023 per il magazzino di Torre Boldone e in data 20/12/2023 per gli immobili di Caravaggio. Si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale delle proprietà.

Beni in **Torre Boldone (BG)**
Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Lotto: 001 - Appartamento + autorimessa e due cantine

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4205, subalterno 7, indirizzo Via San Vincenzo de Paoli 49, piano T-S1, comune TORRE BOLDONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 148 mq. Totale escluse aree esterne 136 mq, rendita € 755,32

Derivante da: Atto del 20/01/2017 Pubblico ufficiale FINARDI STEFANO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 12905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3253.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/02/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni.

Confini: Da nord in senso orario: al piano terra: sub. 8, vano scale al sub. 3, strada, corsello comune al sub. 1, sub. 16, 702. al piano interrato: mappale corsello comune al sub. 1, sub. 37, sub. 38, 12, sub. 43, sub. 44 e sub.1. salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4205, subalterno 38, indirizzo Via San Vincenzo de Paoli snc, piano S1, comune TORRE BOLDONE, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq., superficie Totale 35 mq. , rendita € 90,90

Derivante da: Atto del 20/01/2017 Pubblico ufficiale FINARDI STEFANO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 12905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3253.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/02/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni.

Confini: Da nord in senso orario: corsello comune al sub. 1, corridoio comune al sub. 2, corridoio comune al sub. 4, sub. 12, sub. 7 e sub. 37. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4205, subalterno 44, indirizzo Via San Vincenzo de Paoli 49, piano S1, comune TORRE BOLDONE, categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq., superficie Totale 41 mq. , rendita € 112,07

Derivante da: Atto del 20/01/2017 Pubblico ufficiale FINARDI STEFANO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 12905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3253.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/02/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni.

Confini: Da nord in senso orario: sub. 7, sub. 43, corridoio comune al sub. 4, sub. 5, terrapieno e corsello comune al sub. 1. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4205, subalterno 709, indirizzo Via San Vincenzo de Paoli 51, piano S1, comune TORRE BOLDONE, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq., superficie Totale 6 mq., rendita € 12,81

Derivante da: Atto del 20/01/2017 Pubblico ufficiale FINARDI STEFANO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 12905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3253.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/02/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni.

Confini: Da nord in senso orario: vano scale al sub. 3, terrapieno, e sub.12. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

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

Si

Note generali: Compete a quanto in oggetto la correlativa quota di comproprietà condominiale sulle parti e gli enti comuni dell'intero complesso, nonché, così come si riporta testualmente dall'atto di provenienza, " la quota di 36,17/1000 delle aree pertinenziali destinate a strada e precisamente censite: nel Catasto Terreni - Foglio 9, mappale 4197, ettari 0.02.80 - Foglio 9, mappale 4204, ettari 0.03.90 nel catasto fabbricati - Foglio 3, mappale 4202, sub. 701, Via S. Vincenzo de Paoli snc, piano T., area urbana di mq. 86 - Foglio 3, mappale 4202, sub. 703, Via S. Vincenzo de Paoli snc, piano T., area urbana di mq. 16 - Foglio 3, mappale 4202, sub. 704, Via S. Vincenzo de Paoli snc, piano T., area urbana di mq. 119. La Particella 4197 di are 02.80 del foglio 9 del Catasto Terreni, in forza di riordino fondiario e della voltura d'ufficio derivanti da rilievo aerofotogrammetrico in data 08/01/2021 n. BG0004151 di protocollo, n. BG0004152 di protocollo, e n. BG0005792 di protocollo, è stata distinta al C.T. al foglio 2, Particella 4197 di are 02.80 e che, in forza di dette medesime variazioni, la citata nuova particella 4197 di are 02.80 del Foglio 2 del Catasto Terreni è stata soppressa per unione alle strade; La Particella 4204 di are 03.90 del foglio 9 del Catasto Terreni, in forza di riordino fondiario e della voltura d'ufficio derivanti da rilievo aerofotogrammetrico in data 08/01/2021 n. BG0004153 di protocollo, n. BG0004154 di protocollo, e n. BG0005793 di protocollo, è stata divisa nelle nuove particelle 4204 di are 01.02 e 4831 di are 02.88 del foglio 2 del Catasto Terreni; va precisato che, in forza di dette medesime variazioni, la citata nuova particella 4831 del Foglio 2 del Catasto Terreni è stata soppressa per unione alle strade; La Particella 4202 di are 04.25 del foglio 9 del Catasto Terreni, in forza di riordino fondiario e della voltura d'ufficio derivanti da rilievo aerofotogrammetrico in data 08/01/2021 n. BG0004155 di protocollo, n. BG0004156 di protocollo, e n. BG0005794 di protocollo, è stata divisa nelle nuove particelle 4202 di are 01.56 e 4832 di are 02.69 del foglio 2 del Catasto Terreni; va precisato che, in forza di dette medesime variazioni, la citata nuova particella 4832 del Foglio 2 del Catasto Terreni è stata soppressa per unione alle strade; la particella 4202 subalterni 701, 703 e 704 del foglio 3 del Catasto Fabbricati, in forza della variazione di identificativo per allineamento mappe in data 11/01/2021 n. 10 di protocollo, è stata sostituita dalla nuova particella 4202 subalterni 701, 703 e 704 del foglio 2 del Catasto Fabbricati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Torre Boldone è un comune italiano di 8 620 abitanti della provincia di Bergamo. È il primo comune della Val Seriana che si incontra arrivando da Bergamo. Il fabbricato in esame è ubicato nell'estrema periferia a nord del Comune, in zona collinare. La zona, è caratterizzata dalla presenza di pochi fabbricati prevalentemente a carattere residenziale, e da appezzamenti di terreno a destinazione agricola e boschiva.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 1 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento + autorimessa e due cantine**

In complesso residenziale costituito da tre palazzine posto in posizione pedecollinare del comune di Torre Boldone, denominato Residenza del Parco, appartamento al piano terra posto nella "Palazzina A", costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, giardino esterno pertinenziale al piano terra, lavanderia, ampia taverna/cantina, locale di passaggio al box, disimpegno e intercapedine al piano interrato, un ulteriore locale taverna/cantina (sub. 44) collegato tramite l'intercapedine al sub. 7 ed un ulteriore cantinetta (sub. 709) con intercapedine sempre al piano interrato con accesso dal vano scale comune. Il collegamento tra i due piani avviene da specifica rampa scala interna.

Completa la proprietà un'ampia autorimessa al piano interrato (sub. 38) con accesso dal corsello comune, collegata direttamente al piano interrato dell'abitazione.

Superfici:

Sub. 7: abitazione al piano terra superficie lorda circa mq. 99;
 giardino al piano terra superficie lorda circa mq. 214;
 cantina/taverna/lavanderia al PS1 superficie lorda circa mq. 78
 Sub. 44: cantina/taverna al PS1 superficie catastale mq. 41
 Sub. 709: cantinetta al PS1 superficie catastale mq. 6
 Sub. 38: autorimessa al PS1 superficie catastale mq. 35

Superficie complessiva di circa mq **432,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2010

ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,70 al piano terra - H=2,50 al PS1

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un ottimo livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sia il piano terra che il piano interrato, il livello di finitura è superiore alla media ed è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: Continue materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: presuntivamente buone Riferito limitatamente a: Al primo impalcato.
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: presuntivamente buone Riferito limitatamente a: Secondo terzo e quarto impalcato.
Strutture verticali	materiale: Pilastrini in c.a. condizioni: presuntivamente buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello pedonale d'ingresso
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello carrale condominiale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: legno protezione: antoni in legno materiale protezione: legno condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: Legno laccato chiaro condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: Basculante automatizzata materiale: Lamiera metallica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Box
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Ceramica condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Box
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: ottime Note: Scala interna
Impianti	
<i>Ascensore</i>	condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico

	diffusori: Split condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità Riferito limitatamente a: Box
<i>Energia solare</i>	utilizzo: parti comuni condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Contribuiscono al riscaldamento dell'acqua-
<i>Fognatura</i>	recapito: collettore o rete comunale
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: A pavimento condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia centralizzata con conteggio separato dei consumi e con diffusione a pavimento
<i>Stato impianto</i>	Normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista fabbricato



Soggiorno



Bagno



Taverna



Box

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 20/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/2007 al n. di prot. 12736

Rilascio in data 13/03/2008 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/12/2010

Numero pratica: 24/208

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/11/2008 al n. di prot. 14273
Rilascio in data 06/03/2009 al n. di prot.

Numero pratica: 3/2009

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/02/2009 al n. di prot. 2099
Rilascio in data 09/06/2009 al n. di prot.

Numero pratica: 65/2010

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)
Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/07/2010 al n. di prot. 9460

Numero pratica: 84/2010

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)
Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/10/2010 al n. di prot. 12593

Numero pratica: 138/2007

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Rilascio in data 22/11/2007

Numero pratica: 132/2008

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Rilascio in data 19/11/2008

Numero pratica: 143/2008

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Rilascio in data 02/12/2008

Numero pratica: 144/2008

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Rilascio in data 02/12/2008

Numero pratica: 70/2009

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
Rilascio in data 15/05/2009

Numero pratica: 23/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
 Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
 Rilascio in data 18/02/2009

Numero pratica: 98/2009

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
 Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
 Rilascio in data 03/07/2009

Numero pratica: 27/2010

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
 Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
 Rilascio in data 10/03/2010

Numero pratica: 23/2010

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
 Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
 Rilascio in data 03/05/2010

Numero pratica: 100/2010

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
 Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
 Rilascio in data 13/07/2010

Numero pratica: 10/2009

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: Costruzione nuovo complesso residenziale
 Rilascio in data 08/06/2009

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 49**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata rimossa una parete posta nell'intercapedine di separazione tra il sub. 7 ed il sub. 44.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Oneri di regolarizzazione	
Scia in sanatoria - spese tecnico	€ 1.300,00
Totale oneri: € 1.300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 49**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 del 10/05/2013,

	e successive varianti n. 73 in data 19.10.2017 e n. 21 in data 29/07/2021.
Zona omogenea:	AMBITO COLLINARE CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 9.1- Sono gli ambienti costruiti bisognosi di interventi di ri-qualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica in ambito collinare. In questo ambito ricadono, tra le altre, le aree individuate dal PTC del Parco dei Colli di Bergamo come ad iniziativa comunale orientata, dette IC. Pertanto gli interventi sono subordinati a operazioni di miglioramento ambientale, paesaggistico, urbanistico e architettonico. Sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento nel rispetto dei seguenti indici: Uf 0,30 mq/mq Q 30% Dc, De, Ds vedi art. 2 H max = 7,00 m E comunque nel limite massimo di 350 mq di slp per ogni singolo lotto. La superficie fondiaria a cui riferirsi è quella del lotto, esclusivamente per la parte ricadente nel presente ambito, così come frazionato alla data di adozione del PGT (29.11.2012) .La verifica della slp ammessa e preesistente va effettuata secondo i criteri stabiliti dalle presenti Norme. Sono comunque sempre ammessi, per gli edifici esistenti alla data del 29.11.2012 ed in alternativa a quanto sopra riportato, interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% della slp esistente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo in data 19 luglio 2007, rep. n. 163609/48673, trascritto a Bergamo il giorno 30 luglio 2007 ai nn. 50328/28786;
Obblighi derivanti:	Impegno unilaterale a favore del Comune di Torre Boldone per l'attuazione del piano attuativo convenzionato per la riconversione della zona "Immobili ex C.R.I.", di cui all'atto Notaio Adriano Sella in data 24 dicembre 2004, rep. n.127763, registrato a Bergamo 2 in data 30 dicembre 2004 al n. 201293 serie 2;
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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata rimossa una parete posta nell'intercapedine di separazione tra il sub. 7 ed il sub. 44

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale - DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Nuova planimetria catastale con fusione dei due subalterni.

Oneri di regolarizzazione	
Docfa	€ 700,00
Totale oneri: € 700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 14.400.000,00; Importo capitale: € 8.000.000,00; Note: Presso i Registri Immobiliari la suddetta formalità, non risulta essere stata cancellata dai bene di cui trattasi.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: LODO ARBITRALE; A rogito di OMISSIS in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 770.474,48; Note: Presso i Registri Immobiliari la suddetta formalità, non risulta essere stata cancellata dai bene di cui trattasi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto di ammissione a concordato preventive a favore di OMISSIS contro OMISSIS, Emesso dal TRIBUNALE DI BERGAMO in data 09/04/2015 n. 59 di rep.; trascritto a Bergamo in data 23/07/2015 ai nn. OMISSIS. Note: Presso i Registri Immobiliari la suddetta formalità, non risulta essere stata cancellata dai beni di cui trattasi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, Emesso dal TRIBUNALE DI BERGAMO in data 12/11/2015 n. 352 di rep.; trascritto a Bergamo in data 15/12/2015 ai nn. OMISSIS. Note: Presso i Registri Immobiliari la suddetta formalità, non risulta essere stata cancellata dai beni di cui trattasi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Ordinanza su richiesta di misura cautelare; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Amministrazione giudiziaria; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. 44103/7695- Sentenza di condanna definitiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento + autorimessa e due cantine

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Boldone (BG), Via San Vincenzo de Paoli n. 49

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.204,90 esercizio 2022/2023.

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: €. 147,00

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): mm. 61,61 complessivi dei quattro subalterni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 56,98 kwh/mq.a

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'attestato di prestazione energetica è scaduto in data 22/07/2021.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento + autorimessa e due cantine

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni o con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione al piano T.	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
Giardino al piano T.	sup lorda di pavimento	214,00	0,06	12,84
Taverna/lavanderia al piano S1	sup lorda di pavimento	78,00	0,50	39,00
Taverna al piano S1 sub. 44	sup lorda di pavimento	41,00	0,50	20,50
		432,00		171,34

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

Accessori:

A - Appartamento + autorimessa e due cantine 1. Cantina	Identificato al n. Sub. 709 Posto al piano Interrato Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq Destinazione urbanistica: cantina Valore a corpo: € 1500
A - Appartamento + autorimessa e due cantine 2. Box doppio in serie	Identificato al n. Sub. 38 Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq Valore a corpo: € 25000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/01/2020 per l'importo di euro 11.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto si intende prorogato fino al 31/01/2028.

Registrato a DPBG UT - BERGAMO 1 il 14/02/2020 ai nn.1494 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2024

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

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

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Torre Boldone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600/2000 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento + autorimessa e due cantine. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box doppio in serie
Torre Boldone (BG), Via San Vincenzo de Paoli n. 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 291.278,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano T.	99,00	€ 1.700,00	€ 168.300,00
Giardino al piano T.	12,84	€ 1.700,00	€ 21.828,00
Taverna/lavanderia al piano S1	39,00	€ 1.700,00	€ 66.300,00
Taverna al piano S1 sub. 44	20,50	€ 1.700,00	€ 34.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 291.278,00
Valore corpo	€ 291.278,00
Valore accessori	€ 26.500,00
Valore complessivo intero	€ 317.778,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 317.778,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento + autorimessa e due cantine	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box doppio in serie	171,34	€ 317.778,00	€ 317.778,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 47.666,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 267.961,30
Valore diritto e quota	€ 267.961,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 267.961,30
---	---------------------

Beni in **Caravaggio (BG)**
Via Francesco Nullo n. 7

Lotto: 002 - Solaio sub. 15**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 48, particella 12424, subalterno 15, indirizzo Via Francesco Nullo n. 7, piano T, comune CARAVAGGIO, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq., superficie 74 mq., rendita € 84,34

Derivante da: Atto del 04/03/2013 Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Sede CARAVAGGIO (BG) Repertorio n. 55738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7829.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/03/2013

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MM=53,28

Confini: Da nord in senso orario: Prospetto su enti comuni, vano ascensore a vano scale comuni, sub. 16 e prospetto su enti comuni. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Note: In visura è indicato erroneamente il piano terra in luogo del piano 3°.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caravaggio è un comune italiano di 16 174 abitanti della provincia di Bergamo, collocato nella pianura bergamasca occidentale. La zona, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di medie dimensioni prevalentemente a carattere residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 200 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A- Solaio al piano sottotetto**

In fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, ampio solaio al piano sottotetto costituito da un unico vano.

Il solaio è al rustico, pavimento e intonaci sono mancanti, c'è la predisposizione per l'impianto elettrico, le uniche parti completate sono la porta d'ingresso blindata e i serramenti esterni.

Il solaio ha una superficie catastale di mq. 74.

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2006/2009

ha un'altezza utile interna di circa m. Hm=2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un buon livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna condizioni: buone Note: Scale condominiali
<i>Solai</i>	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	Note: Assente
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	Note: Predisposto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Note</i>	Predisposizione
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista fabbricato



vano scale-ingresso



Solaio



solaio



3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Pratica Edilizia n. 345 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Formazione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/11/2006 al n. di prot. 30830

Abitabilità/agibilità in data 06/10/2009 al n. di prot. 27028

NOTE: Certificato di Agibilità parziale

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 162

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Varainte alla Dia 345/06

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2007 al n. di prot. 14486

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 26

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Varainte alla Dia 345/06

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/2008 al n. di prot. 3023

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 25 R.C. 2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Opere in difformità alle Dia n. 345/2006 - 162/2007 - 26/2008

Presentazione in data 12/08/2013 al n. di prot.

Rilascio in data 03/12/2013 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Fine Lavori

Per lavori: Nuova costruzione

Presentazione in data 06/10/2009 al n. di prot. 27021

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 16 in data 05/06/2013 e successive varianti

	n. 4 e 9 in data 15/01/2016, n. 23 in data 27/06/2019, e n. 56 in data 19/12/2019.
Zona omogenea:	AMBITI DI CONSOLIDAMENTO DELLO STATO DI FATTO
Norme tecniche di attuazione:	NTA ART. 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: LODO ARBITRALE; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.023,85; Importo capitale: € 326.810,95;

- Trascrizione Pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; Emesso dal TRIBUNALE DI BERGAMO in data 21/06/2010 ai nn. 1440 trascritto a Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Emesso dal TRIBUNALE DI BERGAMO in data 31/05/2011 rep. n. 15554; trascritta a Bergamo in data 19/10/2011 ai nn. OMISSIS

Note: Formalità tutte ordinate di cancellazione dalle porzioni immobiliari in oggetto con provvedimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 06/03/2013, non ancora annotato a margine di dette formalità ed in cui, per mero errore materiale, le unità immobiliari di cui trattasi sono indicate con l'errato Foglio 58 anziché il corretto Foglio 48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2018 ai nn. OMISSIS; Convalidato con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 27/03/2018 ai nn. 4517/17, annotato a margine di detta trascrizione in data 04/04/2018 ai nn. OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Amministrazione giudiziaria; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. OMISSIS - Sentenza di condanna definitiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Solaio al piano sottotetto

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa €. 600 gestione al 31/12/2023.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Circa €. 5.600,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): MM= 53,28

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo strumentale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Solaio	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e

taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare
Valutazione per immobili residenziali di recente costruzione 1300/1500 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600/2000 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A- Solaio al piano sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]

Caravaggio (BG), Via Francesco Nullo n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Solaio	74,00	€ 200,00	€ 14.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.800,00
Valore corpo			€ 14.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Solaio al piano sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	74,00	€ 14.800,00	€ 14.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.480,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 12.270,00
Valore diritto e quota	€ 12.270,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.270,00
---	--------------------

Lotto: 003 - Solaio sub. 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 48, particella 12424, subalterno 16, indirizzo Via Francesco Nullo n. 7, piano 3, comune CARAVAGGIO, categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq., superficie 76 mq., rendita € 85,53
Derivante da: Atto del 04/03/2013 Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Sede CARAVAGGIO (BG) Repertorio n. 55738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7829.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/03/2013

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MM=65,53

Confini: Da nord in senso orario: Sub. 15, vano scale comune, e prospetto su enti comuni. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caravaggio è un comune italiano di 16 174 abitanti della provincia di Bergamo, collocato nella pianura bergamasca occidentale. La zona, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di medie dimensioni prevalentemente a carattere residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 200 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A- Solaio al piano sottotetto**

In fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, ampio solaio al piano sottotetto costituito da un unico vano.

Il solaio è al rustico, pavimento e intonaci sono mancanti, c'è la predisposizione per l'impianto elettrico, le uniche parti completate sono la porta d'ingresso blindata e i serramenti esterni.

Il solaio ha una superficie catastale di mq. 76.

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2006/2009

ha un'altezza utile interna di circa m. Hm=2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un buon livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna condizioni: buone Note: Scale condominiali
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Pavim. Interna	Note: Assente
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato condizioni: ottime
Impianti	
Elettrico	Note: Predisposto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	Predisposizione
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Vista Fabbricato



Ingresso solaio



solaio



solaio



Solaio

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Pratica Edilizia n. 345 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Formazione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/11/2006 al n. di prot. 30830

Abitabilità/agibilità in data 06/10/2009 al n. di prot. 27028

NOTE: Certificato di Agibilità parziale

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 162

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Varainte alla Dia 345/06

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2007 al n. di prot. 14486

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 26

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Varainte alla Dia 345/06

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/2008 al n. di prot. 3023

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 25 R.C. 2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Opere in difformità alle Dia n. 345/2006 - 162/2007 - 26/2008

Presentazione in data 12/08/2013 al n. di prot.

Rilascio in data 03/12/2013 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Fine Lavori

Per lavori: Nuova costruzione

Presentazione in data 06/10/2009 al n. di prot. 27021

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 16 in data 05/06/2013 e successive varianti n. 4 e 9 in data 15/01/2016, n. 23 in data 27/06/2019, e n. 56 in data

	19/12/2019.
Zona omogenea:	AMBITI DI CONSOLIDAMENTO DELLO STATO DI FATTO
Norme tecniche di attuazione:	NTA ART. 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n. 7**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: LODO ARBITRALE; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.023,85; Importo capitale: € 326.810,95;

- Trascrizione Pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; Emesso dal TRIBUNALE DI BERGAMO in data 21/06/2010 ai nn. 1440 trascritto a Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Emesso dal TRIBUNALE DI BERGAMO in data 31/05/2011 rep. n. 15554; trascritta a Bergamo in data 19/10/2011 ai nn. OMISSIS

Note: Formalità tutte ordinate di cancellazione dalle porzioni immobiliari in oggetto con provvedimento emesso dal Tribunale di Bergamo in data 06/03/2013, non ancora annotato a margine di dette formalità ed in cui, per mero errore materiale, le unità immobiliari di cui trattasi sono indicate con l'errato Foglio 58 anziché il corretto Foglio 48

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2018 ai nn. OMISSIS; Convalidato con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 27/03/2018 ai nn. 4517/17, annotato a margine di detta trascrizione in data 04/04/2018 ai nn. OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Amministrazione giudiziaria; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. OMISSIS - Sentenza di condanna definitiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Solaio al piano sottotetto

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa €. 750 gestione al 31/12/2023.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: circa €. 7.000.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): MM=65,53

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- Solaio al piano sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo strumentale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Solaio	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
		76,00		76,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e

taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare
Valutazione per immobili residenziali di recente costruzione 1300/1500 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600/2000 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A- Solaio al piano sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]

Caravaggio (BG), Via Francesco Nullo n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Solaio	76,00	€ 200,00	€ 15.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.200,00
Valore corpo			€ 15.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Solaio al piano sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	76,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.520,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 12.380,00
Valore diritto e quota	€ 12.380,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.380,00
---	--------------------

Beni in **Torre Boldone (BG)**
Via Bugattone n. 14

Lotto: 004 - Magazzino**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A- Magazzino-deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Bugattone n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà' 1/1, foglio 7, particella 1286, subalterno 705, indirizzo Via Bugattone n. 14, piano S1, comune TORRE BOLDONE, categoria C/2, classe 2, consistenza 149 mq., superficie Totale 151 mq. , rendita € 477,10

Derivante da: Atto del 25/02/2015 Pubblico ufficiale MALLARDO CARMINE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 131447 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6290.1/2015 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 09/03/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 5,020

Confini: Da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, locale motori, ascensore, locale caldaia e cortile comune. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Torre Boldone è un comune italiano di 8 620 abitanti della provincia di Bergamo. È il primo comune della Val Seriana che si incontra arrivando da Bergamo. Il fabbricato in esame è ubicato nell'estrema periferia a nord del Comune, in zona collinare. Il fabbricato è posto nella zona centrale del comune, caratterizzata dalla presenza da edifici prevalentemente a carattere residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 200 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A- Magazzino-deposito**

In fabbricato condominiale di grosse dimensioni sito in Torre Boldone, via Bugattone n. 14, magazzino al piano interrato con accesso da cortile comune, costituito da un ampio vano e da due ulteriori locali con disimpegno.

superficie lorda del magazzino circa mq. 146.

Sono presenti difformità relative ad una diversa distribuzione planimetrica rispetto a quanto autorizzato, sarà quindi da prevedere una Scia in Sanatoria da presentare al competente ufficio comunale ed un aggiornamento della planimetria catastale.

Superficie complessiva di circa mq **146,00**

E' posto al piano: Interato

L'edificio è stato costruito nel: 1968/1970

ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un buon livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, il livello di finitura è nella media ed è in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Si evidenzia la presenza di tubazioni varie di natura condominiale sul soffitto del magazzino.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: presuntivamente buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone Note: Cancello carrale condominiale.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: Basculante materiale: Lamiera metallica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Serramenti verso l'intercapedine.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

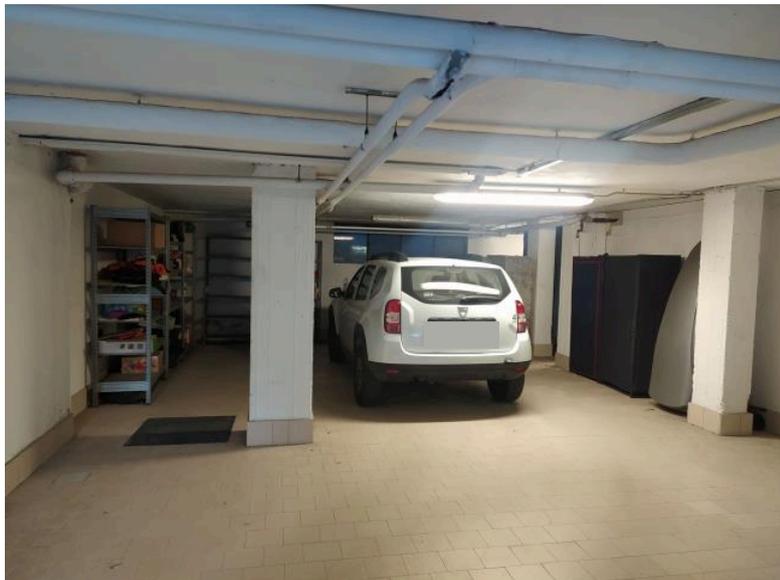
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Vista fabbricato



Ingresso



magazzino



magazzino



magazzino

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 22/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: Costruzione di due fabbricati di otto piani ciascuno.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1967

Rilascio in data 22/05/1968

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- Magazzino-deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Bugattone n. 14

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti difformità relative ad una diversa distribuzione planimetrica rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Oneri di regolarizzazione	
Scia in sanatoria	€ 3.000,00
Spese tecnico	€ 1.500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- Magazzino-deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Bugattone n. 14

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 del 10/05/2013, e successive varianti n. 73 in data 19.10.2017 e n. 21 in data 29/07/2021.
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 9.2 - Gli ambiti residenziali consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione nonché dalle aree libere. Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. Uf 0,50 mq/mq Q 35 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H max = 12,00 m (3 piani f.t. + 1 piano mansardato/attico)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- Magazzino-deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Bugattone n. 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Docfa variazione planimetria

Oneri di regolarizzazione	
Docfa, variazione planimetria	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/CONCESSIONE attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 68.456,56; Importo capitale: € 34.228,28; Note: In detta ipoteca, l'unità immobiliare in oggetto, è stata indicata con il precedente Foglio 8 anzichè con l'attuale Foglio 7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. OMISSIS - Sentenza di condanna definitiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Magazzino-deposito

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A- Magazzino-deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Torre Boldone (BG), Via Bugattone n. 14

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 230 Euro.

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: Euro 1723,13

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 5,020

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- Magazzino-deposito

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In occasione del sopralluogo è stato effettuato il rilievo strumentale dei locali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
		146,00		146,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Torre Boldone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 400/500 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A- Magazzino-deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Torre Boldone (BG), Via Bugattone n. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	146,00	€ 500,00	€ 73.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.000,00

Valore corpo	€ 73.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 73.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Magazzino-deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	146,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.950,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 56.550,00
Valore diritto e quota	€ 56.550,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.550,00
---	--------------------

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Via Fontana Marcia n. 10

Lotto: 005 - Appartamento + autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fontana Marcia n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio AS/3, particella 79, subalterno 10, indirizzo Via Fontana Marcia n. 10, piano 2, comune ALZANO LOMBARDO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale 108 mq. Totale escluse aree scoperte 105 mq., rendita € 361,52

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/01/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 66 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3907.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 10/02/2017

Confini: Da nord in senso orario: prospetto sul falda del tetto, prospetto su area comune, prospetto sul falda del tetto e prospetto su area comune. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà' 1/1, foglio AS/3, particella 79, subalterno 7, indirizzo Via Fontana Marcia n. 10, piano S1, comune ALZANO LOMBARDO, categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq., superficie Totale: 24 mq., rendita € 36,15

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/01/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 66 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3907.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 10/02/2017

Confini: Da nord in senso orario: muri perimetrali, cortile comune, altra proprietà. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Alzano Lombardo è un comune italiano di 13 371 abitanti della provincia di Bergamo. Il comune è situato nella bassa val Seriana e dista circa cinque chilometri a nord-est del capoluogo orobico e fa parte della Comunità montana della Valle Seriana. Il fabbricato in esame è ubicato nella periferia a nord/est del Comune. La zona, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente a carattere residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 200 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A- Appartamento + autorimessa**

In palazzina di tre piani fuori terra sita in via Fontana Marcia n. 10, appartamento posto al secondo ed ultimo piano costituito da ingresso, ampio soggiorno, cucina, bagno, due camere, un balcone ed un terrazzo. Nell'ingresso dell'appartamento è posta una botola d'accesso al sottotetto. Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 106, del balcone circa mq. 4,15 e del terrazzo circa mq. 6,35. Completa la proprietà un'autorimessa al piano seminterrato avente una superficie catastale di mq. 24.

Superficie complessiva di circa mq **116,50**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'appartamento è stato edificato nel 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 per l'appartamento - 2,65 per il box

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali, giardino) hanno un livello di finitura sufficiente e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare l'appartamento nel suo complesso è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, il bagno è sicuramente da rifare, stessa cosa per gli impianti, la caldaia è da sostituire.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: presuntivamente buone
Strutture verticali	materiale: Muratura e pilastri in c.a. condizioni: presuntivamente buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cancello pedonale d'ingresso
Infissi esterni	tipologia: Basculante autorimessa materiale: Lamiera metallica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Autorimessa
Infissi esterni	tipologia: Ante singole e doppie a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Serramento abusivo sul terrazzo.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Balcone e terrazzo
Pavim. Interna	materiale: cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Box
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

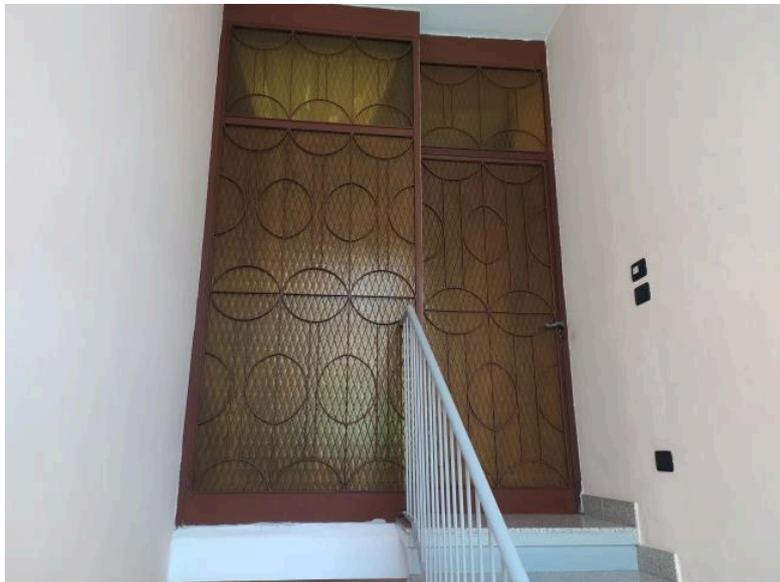
	conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da verificare
<i>Gas</i>	alimentazione: metano condizioni: da normalizzare conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: pesime
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da sostituire conformità: non rintracciabile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1971
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	In disuso da tempo imprecisato.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1971
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Caldaia da sostituire.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Vista fabbricato



Ingresso



Soggiorno



Cucina



Box

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Pratica Edilizia

Per lavori: Costruzione autorimesse

Presentazione in data 04/12/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1964 al n. di prot. 6206

Numero pratica: 81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: Sopralzo dello stabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1970

Rilascio in data 30/01/1971 al n. di prot. 4749

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fontana Marcia n. 10**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti alcune difformità rispetto alla licenza di Costruzione n. 81/1971: 1) Lievi difformità nella distribuzione interna; 2) Un serramento del soggiorno, quello posto in posizione centrale sulla parete a sud è stato murato; 3) Il balcone a ovest è privo di titolo edilizio; 4) Il serramento di chiusura della terrazza del soggiorno è privo di titolo edilizio e sarà da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA E SPESE TECNICO	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fontana Marcia n. 10**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 63 in data 15/12/2014
Zona omogenea:	AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE
Norme tecniche di attuazione:	NTA B2/3 (ART.23) In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili. E' confermata per tutti i lotti edificati la s.r.c. esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio. Pertanto sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. esistente, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fontana Marcia n. 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi difformità nella distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale - DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
Docfa	€ 400,00
Diritti Catastali	€ 50,00
Totale oneri: € 450,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2018 ai nn. OMISSIS; Convalida di sequestro preventivo con annotazione in data 04-04-2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Amministrazione giudiziaria; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. OMISSIS - Sentenza di condanna definitiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento + autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Fontana Marcia n. 10

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio non costituito.

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: A- Appartamento + autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,15	0,30	1,25
Terrazzo	sup lorda di pavimento	6,35	0,40	2,54
		116,50		109,79

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A- Appartamento + autorimessa 1. Box singolo	Posto al piano S1 Svilupa una superficie complessiva di 24 mq Valore a corpo: € 10000
---	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le

condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale 1050/1350 €/mq
Box 740/950 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A- Appartamento + autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo Alzano Lombardo (BG), Via Fontana Marcia n. 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.853,00.

I valori di mercato per abitazioni di tipo economico oscillano tra i 1000 e i 1100 €/mq. Per l'immobile oggetto di perizia stante le scarse condizioni di manutenzione e conservazione si è ritenuto congruo attribuire un valore pari a 700 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	106,00	€ 700,00	€ 74.200,00
Balcone	1,25	€ 700,00	€ 875,00
Terrazzo	2,54	€ 700,00	€ 1.778,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.853,00
Valore corpo			€ 76.853,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 86.853,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.853,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento + autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	109,79	€ 86.853,00	€ 86.853,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.027,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.450,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 71.375,05

Valore diritto e quota € 71.375,05

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 71.375,05

Beni in **Bagnatica (BG)**
Via Castello n. 11

Lotto: 006 - Appartamento + autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Castello n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'autorimessa è di pertinenza all'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 11, particella 650, subalterno 716, indirizzo Via Castello n. 11, piano 2, comune Bagnatica, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 101 mq. Totale escluse aree scoperte 93 mq., rendita € 542,28

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/02/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 302 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9880.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 04/04/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MM=104,57 (appartamento più autorimessa)

Confini: Da nord in senso orario: prospetto su altra proprietà, muro perimetrale, prospetto su altra proprietà, sub. 715 e vano scale al sub. 701. area comune, prospetto sul falda del tetto e prospetto su area comune. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 11, particella 650, subalterno 725, indirizzo Via Castello n. 11, piano S1, comune Bagnatica, categoria C/6, classe 3, consistenza 52 mq., superficie Totale 60 mq., rendita € 96,68

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/02/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 302 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9880.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 04/04/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): MM=104,57 (appartamento più autorimessa)

Confini: Da nord in senso orario: muro perimetrale, sub. 726 e corsello comune al sub. 702. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Bagnatica è un comune italiano di 4473 abitanti della provincia di Bergamo. Il paese è adagiato sugli ultimi colli della Val Cavallina, ai piedi del monte Tomenone, a circa 9 chilometri a est del capoluogo orobico. Il fabbricato in esame è ubicato nel centro storico del Comune.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 200 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A- Appartamento + autorimessa**

In fabbricato di vecchia costruzione demolito e poi ricostruito con Concessione Edilizia 36/2001, appartamento al secondo piano costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi uno a nord e l'altro a sud.

Completa la proprietà un'ampia autorimessa al piano interrato con accesso dal corsello comune, avente una superficie catastale di mq. 60.

Superficie lorda appartamento mq, 93,10

Superficie balcone a nord mq. 13,78

Superficie balcone a sud mq. 14,87

Superficie catastale autorimessa mq. 60

Superficie complessiva di circa mq **121,75**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2002/04

ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento Hm=2,70 box H=2,65

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un buon livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Si precisa che la parete ad ovest del fabbricato è stata consolidata con una struttura costituita da elementi verticali in legno e putrelle orizzontali in ferro, il tutto ancorato con tiranti in acciaio, probabilmente a causa di un cedimento del fondo stradale adiacente al fabbricato (Vicolo Valenti).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, il livello di finitura è nella media è caratterizzata dal tetto in legno a vista e dalla presenza di un caminetto in pietra nel soggiorno, e complessivamente è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'ampia autorimessa ha una doppia basculante a comando elettrico.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato

	<p>apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cannello carrale condominiale</p>
<i>Cannello</i>	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: buone</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: buone</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: Basculante automatizzata materiale: Lamiera metallica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Box con 2 basculanti automatizzate.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole coibentazione: Esistente condizioni: buone</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: porfido condizioni: sufficienti Note: Corsello pedonale comune.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Box</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: stabilitura condizioni: buone</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: Porta in legno blindata condizioni: buone</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone</p>
Impianti	
<i>Ascensore</i>	<p>condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: Split condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Soggiorno</p>

<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Box
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista fabbricato



Soggiorno



cucina



camera



box

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 36/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di fabbricato a destinazione residenziale.

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 03/12/2001 al n. di prot. 8679

Rilascio in data 22/03/2002 al n. di prot. 2282

Abitabilità/agibilità in data 15/11/2004 al n. di prot. 8516

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Castello n. 11

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento: Diversa distribuzione degli spazi interni; Box: Nel titolo edilizio è presente una scala interna al box di collegamento col piano terra assente nello stato di fatto. Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Oneri di regolarizzazione	
Scia in sanatoria e spese tecnico	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Castello n. 11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 28 del 10/05/2013, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 19.10.2017 è stata definitivamente approvata la variante n. 1 e con delibera
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO - TESSUTO A BASSA DENSITA'
Norme tecniche di attuazione:	NTA - ART. 73 - Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con bassa densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Castello n. 11

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto di sequestro preventivo; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2018 ai nn. OMISSIS; Convalida di sequestro preventivo con annotazione in data 04-04-2018 ai nn. OMISSIS

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Amministrazione giudiziaria; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2023 ai nn. OMISSIS; Annotazione presentata il 31/07/2023 ai nn. OMISSIS - Sentenza di condanna definitiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento + autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A- Appartamento + autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Castello n. 11

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa €. 1750.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Consolidamento fabbricato: 4.664,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 1.850. Il valore rappresenta la somma delle spese straordinarie deliberate, ma non ancora pagate e le spese di gestione ordinaria non ancora versate. Si evidenzia che lo stabile condominiale è stato oggetto di un cedimento strutturale che ha portato all'emanazione di ordinanza contingibile ed urgente da parte del Sindaco di Bagnatica al fine della messa in sicurezza dell'immobile. Le spese relative a questo intervento sono state deliberate ed oggetto di consuntivo dell'esercizio straordinario. Non sono invece ancora state deliberate le spese relative alla ristrutturazione del Condominio che hanno un valore di circa 120.000,00 euro e che saranno oggetto di valutazione nelle prossime assemblee condominiali.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): MM= 104,57

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A- Appartamento + autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	93,10	1,00	93,10
Balconi	sup lorda di pavimento	28,65	0,33	9,45
		121,75		102,55

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

Accessori:

A- Appartamento + autorimessa 1. Box doppio in parallelo	Sviluppa una superficie complessiva di 60 mq Valore a corpo: € 30000
---	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto si intende prorogato fino al 28/02/2028..

Registrato a DPBG UT - BERGAMO 1 il 14/02/2020 ai nn.1496 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2024

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

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

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bagnatica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Case & Terreni - Osservatorio immobiliare
1400/1700 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale 850/1250 €/mq
Box 500/700 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A- Appartamento + autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in parallelo Bagnatica (BG), Via Castello n. 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	93,10	€ 1.600,00	€ 148.960,00
Balconi	9,45	€ 1.600,00	€ 15.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.080,00
Valore corpo			€ 164.080,00
Valore accessori			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 194.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 194.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento + autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in parallelo	102,55	€ 194.080,00	€ 194.080,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 29.112,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.850,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 161.118,00

Valore diritto e quota € 161.118,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **161.118,00**

15-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Peci