

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 568/2022

PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

.....

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa Maria MAGRI'



VISTA LOTTI 1-2-3



LOTTO 1 (BAR)



LOTTO 2 (ABITAZIONE)



LOTTO 3 (ESPOSIZIONE-MAGAZZINI-FALEGNAMERIA)

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Calogero ROMANO  
**Codice fiscale:** RMNCGR61A02H148W  
**Studio in:** strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate  
**Telefono:** 338 6206940  
**Fax:** 035 4194254  
**Email:** calogero.romano@libero.it  
**Pec:** calogero.romano@archiworldpec.it

---

**Beni in Bonate Sotto (BG)**  
Via F.lli Calvi n° 9

**INDICE****Lotto: 001 - Locale commerciale ad uso bar**

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

**Lotto: 002 - Appartamento**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>18</b>
Corpo: A.....	18
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>18</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	18
Corpo: A.....	18
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>22</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>24</b>
Corpo: A.....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>24</b>
Corpo: A.....	24
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>25</b>
Corpo: A.....	25
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>25</b>
Corpo:.....	25
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>25</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>26</b>
Corpo: A.....	26
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>27</b>
Corpo: A.....	27
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>28</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>28</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>28</b>
Criterio di stima .....	28
Fonti d'informazione .....	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita.....	29
<b>Elenco allegati (Lotto 2).....</b>	<b>29</b>

**Lotto: 003 - Locali esposizione mobili, uffici, magazzini, falegnameria e servizi**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>30</b>
Corpo: A.....	30
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>30</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	30
Corpo: A.....	30
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>34</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>35</b>
Corpo: A.....	35
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>36</b>
Corpo: A.....	36
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>36</b>
Corpo: A.....	36
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>36</b>
Corpo:.....	36
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>37</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>38</b>
Corpo: A.....	38
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>38</b>
Corpo: A.....	38
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>39</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>39</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>39</b>
Criterio di stima .....	39
Fonti d'informazione .....	39
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	40
Regime fiscale della vendita .....	41
<b>Elenco allegati (Lotto 3 e allegati comuni Lotti 1-2-3).....</b>	<b>41</b>

**INFORMAZIONI PROCEDURA**

Giudice: Dott.ssa Maria MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-05-2023

Creditore Procedente: .....

Legale Creditore Procedente: .....

Esecutati: ..... - ..... - .....

Creditori intervenuti: .....

Legale Creditore Intervenuto: .....

**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

Esperto alla stima: Arch. Calogero Romano

Data nomina: 28-12-2022

Data giuramento: 31-12-2022

Date sopralluogo: 06-03-2023 – 15-03-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta CDU e accesso agli atti Comune di Bonate Sotto

Incontri con Tecnico Comunale di Bonate Sotto per opere difformi

Sopralluoghi/rilievi presso immobili (con custode giudiziario)

Accesso Agenzia Entrate di Treviglio (con custode giudiziario)

Verifiche per stima immobili

**Beni in Bonate Sotto (BG)**  
Via F.lli Calvi n° 9

### Lotto: 001 - Locale commerciale ad uso bar

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

##### Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via F.lli Calvi n° 9

##### Quota e tipologia del diritto

1/2 di ..... - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: .....

##### Quota e tipologia del diritto

1/2 di ..... - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: .....

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ..... - Usufrutto

Cod. Fiscale: .....

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..... (nato a ..... - il .....) per la quota 1/1 (usufrutto); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà)., foglio 2, particella 2948, subalterno 702, indirizzo via F.lli Calvi n° 9, piano T, comune Bonate Sotto, categoria D8, rendita € 1.500,00.

Derivante da: Divisione del 15/02/2019 - Pratica n° BG0018807 in atti dal 18/02/2019.

Confini: sub 701 e sub 6.

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

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

#### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** terziario/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado, Municipio, Polizia Locale, Farmacie, Ufficio Postale, Scuola dell'Infanzia, Asilo nido, Supermercato, Banca.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 14, Autostrada Km 8, Stazione ferroviaria Km 4, Autobus Km 0,3.

##### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al corpo A**

Locale commerciale, sito in Bonate Sotto (BG) - via F.lli Calvi n° 9, costituito da bar, cucina, servizi igienici, spogliatoio, deposito e locale tecnico.

Superficie complessiva di circa mq 172,00

E' posto al piano: T (rialzato)

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

**Stato di manutenzione generale: buono**

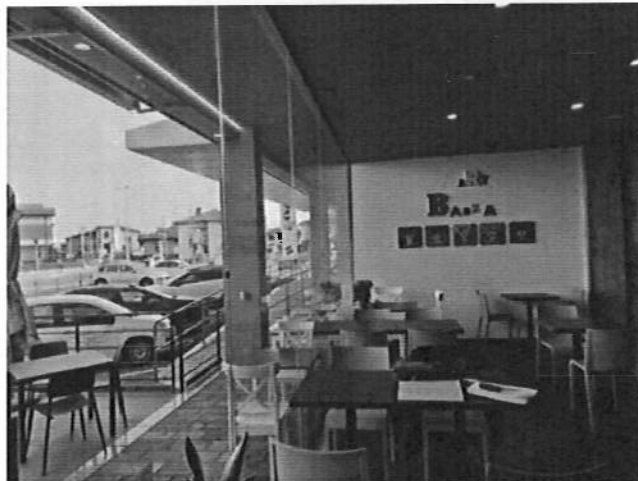
#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde/a terrazzo</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a./muratura</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente/scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>pannelli sandwich in alluminio preverniciato/pavimentazione impermeabilizzata.</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco colorato/mattone paramano / lastre prefabbricate</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>alluminio/vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina/servizi igienici</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: <b>estintori</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> Note: Note: Il contatore acqua è in comune con le altre unità immobiliari oggetto di procedura.
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>pompa di calore/elettrica</b> diffusori: <b>ventilazione invernale/estiva</b> condizioni: <b>buone</b>



**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2019
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo: climatizzazione invernale / estiva (unità esterna multisplit)
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2019
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Dotazione di estintori
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 555 e successive varianti**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori di costruzione nuovo fabbricato ad uso esposizione mobili e abitazione

Presentazione in data 22/04/1972

Rilascio in data 28/06/1972 prot. n° 1511

**Numero pratica: 540-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di modifica fabbricato in fase di costruzione ad uso esposizione mobili e abitazione.

Presentazione in data 29/08/1972

Rilascio in data 26/09/1972

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1974

**Numero pratica: 1321-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di formazione piazzale, modifica accessi e nuovo cancello scorrevole

Presentazione in data 11/12/1984

Rilascio in data 11/01/1985 prot. n° 3603

**Numero pratica: 907 (condono n° 82)**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Condo Edilizio (Legge n° 47/1985)

Per lavori di ampliamento (costruzione magazzino)

Presentazione in data 28/03/1986

Rilascio in data 24/11/1987 prot. n° 905

Abitabilità/agibilità in data 24/11/1987 prot. n° 905 (n° 269 Registro agibilità)

**Numero pratica: 1509-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di rifacimento pareti magazzino

Presentazione in data 24/03/1988

Rilascio in data 19/07/1988 prot. n° 1225

**Numero pratica: 1540-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di formazione n° 2 aperture

Presentazione in data 27/08/1988

Rilascio in data 20/09/1988 prot. n° 3220

**Numero pratica: 1541-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di realizzazione nuova pensilina e ripristino dell'esistente

Presentazione in data 27/08/1988

Rilascio in data 20/09/1988

**Numero pratica: 12**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di modifica accessi carrabili e nuova insegna  
Presentazione in data 05/07/1994  
Rilascio in data 08/03/1995 prot. n° 4362

**Numero pratica: 59 (condono n° 28/1995)**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Condonò edilizio (Legge n° 724/94)  
Per lavori di ampliamento abitazione e nuovi magazzini  
Presentazione in data 01/03/1995  
Rilascio in data 12/11/1996 prot. n° 1291  
L'agibilità non è mai stata rilasciata  
L'importo è stato saldato? SI  
Importo residuo: € 0,00

**Numero pratica: 14 e successive varianti**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori di modifiche fabbricato commerciale  
Presentazione in data 01/02/1997  
Rilascio in data 23/06/1997 prot. n° 1016

**Numero pratica: 60**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n° 14/1997  
Presentazione in data 05/02/1998  
Rilascio in data 15/05/1998 prot. n° 1301

**Numero pratica: 5306**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori di variante alla C.E. n° 14/1997  
Presentazione in data 09/06/1998 prot. n° 5306

**Numero pratica: 994**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori di rifacimento manto di copertura con rimozione amianto  
Presentazione in data 17/10/2005 prot. n° 8887

**Numero pratica: 1005**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori di manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 29/11/2005 prot. n° 10263

**Numero pratica: 29/2018**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: CILA  
Per lavori di modifiche interne edificio commerciale per realizzazione nuovo locale da destinarsi a bar  
Presentazione in data 10/05/2018 prot. n° 5658

NOTE: Presa atto CILA con nota del Comune di Bonate Sotto in data 10.08.2018. Presentata in data 28.02.2019 prot. n° 2381 la Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Presa atto della Segnalazione Certificata per l'Agibilità con nota del Comune di Bonate Sotto in data 16.05.2019.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via F.lli Calvi n° 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via F.lli Calvi n° 9

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	P.G.T. vigente, coordinato con la variante n° 10 (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 29.11.2021)
Ambito:	D3 (Ambiti a prevalente destinazione terziario, direzionale e commerciale)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via F.lli Calvi n° 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari:** ..... (nato a ..... il .....) e ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 ciascuno **proprietari ante ventennio al 11/12/2001**, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 15/01/1968 rep. n° 6871/2611, trascritto a Bergamo in data 09/02/1968 ai nn. 2371/1918.

**Proprietario:** ..... (nato a ..... il .....) per la quota 1/2 **proprietario ante ventennio al 31/01/2005**, in forza di atto di donazione da potere di ....., a rogito di notaio Dott. ...., in data 11/12/2001 rep. n° 113713, trascritto a Bergamo in data 05/01/2002 ai nn. 562/419.

**Proprietari:** ..... (nato a ..... il .....) per la quota 1/1 (usufrutto); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà), dal 31/01/2005 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 31/01/2005 rep. n° 30428/5421, trascritto a Bergamo in data 08/02/2005 ai nn. 5852/3905.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

## - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ..... contro .....; derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 22/09/2022 rep. n° 7514, trascritto a Bergamo in data 11/10/2022 ai nn. 38644/2187; gravante sulle quote di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che

trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 30/10/2018 rep. n° 1225, iscritto a Bergamo in data 08/11/2018 ai nn. 54003/9197.

Importo ipoteca: € 223.418,13

Importo capitale: € 191.990,39

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 19/12/2018 rep. n° 1225, iscritto a Bergamo in data 03/01/2019 ai nn. 139/32.

Importo ipoteca: € 223.418,13

Importo capitale: € 191.990,39.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45575/7623.

Importo ipoteca: € 138.352,70

Importo capitale: € 138.352,70.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45576/7624.

Importo ipoteca: € 77.966,43

Importo capitale: € 77.996,43.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45577/7625.

Importo ipoteca: € 2.541,50

Importo capitale: € 2.135,00.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale

4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

## 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**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Bonate Sotto (BG), Via F.lli Calvi n° 9**

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

**Spese di gestione condominiale:** non risulta la costituzione di un condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** all'occorrenza.

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** Il bene oggetto di procedura dovrà concorrere proporzionalmente alle spese derivanti dalla gestione delle parti comuni (sub 6), con esclusione della scala comune ai lotti 2 e 3, nonché alle spese derivanti da servizi primari comuni (consumo acqua, ecc.). Le aree adibite a parcheggio dovranno rispettare quanto previsto nella planimetria, allegata all'integrazione CILA 10.05.2018 n° 29 (Modifiche interne per nuovo locale uso bar), presentata al Comune di Bonate Sotto in data 17.07.2018 prot. n° 8482.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica C (EPgl,nren 122,34 KWh/mqa - EPgl,ren 128,52 KWh/mqa)

**Note Indice di prestazione energetica:** Catasto energetico: 25.02.2019 - Codice identificativo: 1603100001019 - Valido fino al 25.02.2029.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale bar (PT)	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Cucina (PT)	sup lorda di pavimento	11,50	1,00	11,50
Spogliatoio (PT)	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
Antibagno (PT)	sup lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50
Servizi igienici (PT)	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Locale tecnico (PT)	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00
Deposito (PT)	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Portico (PT)	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
	mq	<b>172,00</b>		<b>160,28</b>

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Bonate Sotto

Tipo di destinazione: Commerciale  
 Tipologia: negozi/botteghe  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Ottimo  
 Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00  
 Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità commerciale non è divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** dalla ditta ....., con contratto di locazione stipulato in data 31/08/2020 per l'importo di euro/anno 18.000,00.

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

Note: Il contratto si intende tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni se non verrà data disdetta, da comunicarsi con lettera raccomandata a.r., almeno dodici mesi prima della scadenza, fatto salvo il disposto della Legge n° 392/78. Il canone di locazione definito in €/anno 18.000,00, oltre IVA se dovuta, da pagarsi in rate trimestrali anticipate entro il giorno cinque del primo mese di ciascun trimestre. Lo stesso viene automaticamente aggiornato in relazione al 75% della variazione assoluta positiva, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente.

Registrato a Merate il 15/09/2020 ai nn.1316 serie 3T.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/08/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Bonate Sotto (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia

Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1.200,00-1.800,00

**12.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]****Bonate Sotto (BG) - Via F.lli Calvi n° 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 256.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale bar (PT)	108,00	€ 1.600,00	€ 172.800,00
Cucina (PT)	11,50	€ 1.600,00	€ 18.400,00
Spogliatoio (PT)	4,00	€ 1.600,00	€ 6.400,00
Antibagno (PT)	6,50	€ 1.600,00	€ 10.400,00
Servizi igienici (PT)	12,00	€ 1.600,00	€ 19.200,00
Locale tecnico (PT)	1,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Deposito (PT)	12,00	€ 1.600,00	€ 19.200,00
Portico (PT)	5,28	€ 1.600,00	€ 8.448,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 256.448,00



arrotondamento detrazione di € 448.00	€ -448,00
Valore corpo	€ 256.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 256.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 256.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	160,28	€ 256.000,00	€ 256.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 26.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 230.000,00
Valore diritto e quota	€ 230.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 230.000,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

**Allegati LOTTO 1**

- n° 1 - Visura catastale bar (Fg 2 mapp. 2948 sub 702)
- n° 2 - Scheda catastale bar (Fg 2 mapp. 2948 sub 702)
- n° 3 - Foto
- n° 4 - Contratto locazione ..... - 31.08.2020

**Lotto: 002 - Appartamento****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via F.lli Calvi n° 9

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ..... - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: .....

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ..... - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: .....

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - Usufrutto

Cod. Fiscale: .....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... (nato a ..... il .....) per la quota 1/1 (usufrutto); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà), foglio 2, particella 2948, subalterno 8, indirizzo via F.lli Calvi n° 9, piano S1 - 2, comune Bonate Sotto, categoria A2, classe 2, consistenza 9,5, superficie mq 273 (totale escluse aree scoperte mq 258), rendita € 834,08.

**Confini:** prospetti prospicienti su sub 6.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

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

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale.**Area urbanistica:** terziario/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado, Municipio, Polizia Locale, Farmacie, Ufficio Postale, Scuola dell'Infanzia, Asilo nido, Supermercato, Banca.**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 14, Autostrada Km 8, Stazione ferroviaria Km 4, Autobus Km 0,3.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo A

Abitazione, sita in Bonate Sotto (BG) - via F.lli Calvi n° 9 (con accesso anche da via delle Regioni n° 1), costituita da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, locale pluriuso, n° 3 servizi igienici, disimpegno, n° 3 camere, studio, balcone e terrazza, con annessa cantina al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **332,00**

E' posto al piano: S1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005 (rifacimento tetto)

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

## Caratteristiche descrittive

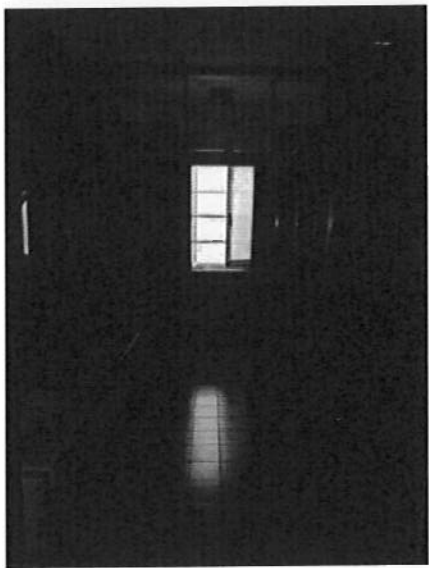
Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde/a terrazzo</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a./muratura</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio/vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>pannelli sandwich in alluminio preverniciato / pavimentazione impermeabilizzata.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco colorato/mattone paramano/lastre pre fabbricate</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica/parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingress (comune)</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio/vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Porta accesso U.I.</i>	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno/ferro (blindata)</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina/servizi igienici</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista/sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi rame/ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>

	condizioni: <b>buone</b> Note: Contatore principale in comune con le altre unità.
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame/ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1997
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 555 e successive varianti**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori di costruzione nuovo fabbricato ad uso esposizione mobili e abitazione

Presentazione in data 22/04/1972

Rilascio in data 28/06/1972 prot. n° 1511

**Numero pratica: 540-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di modifica fabbricato in fase di costruzione ad uso esposizione mobili e abitazione

Presentazione in data 29/08/1972

Rilascio in data 26/09/1972

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1974

**Numero pratica: 1321-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di formazione piazzale, modifica accessi e nuovo cancello scorrevole.

Presentazione in data 11/12/1984

Rilascio in data 11/01/1985 prot. n° 3603

**Numero pratica: 907 (condono n° 82)**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Condonò Edilizio (Legge n° 47/1985)

Per lavori di ampliamento (costruzione magazzino)

Presentazione in data 28/03/1986

Rilascio in data 24/11/1987 prot. n° 905

Abitabilità/agibilità in data 24/11/1987 prot. n° 905 (n° 269 Registro agibilità)

**Numero pratica: 1509-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di rifacimento pareti magazzino

Presentazione in data 24/03/1988

Rilascio in data 19/07/1988 prot. n° 1225

**Numero pratica: 1540-M**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori di formazione n° 2 aperture  
Presentazione in data 27/08/1988  
Rilascio in data 20/09/1988 prot. n° 3220

**Numero pratica: 1541-M**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori di realizzazione nuova pensilina e ripristino dell'esistente  
Presentazione in data 27/08/1988  
Rilascio in data 20/09/1988

**Numero pratica: 12**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori di modifica accessi carrabili e nuova insegna.  
Presentazione in data 05/07/1994  
Rilascio in data 08/03/1995 prot. n° 4362

**Numero pratica: 59 (condono n° 28/1995)**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Condone edilizio (Legge n° 724/94)  
Per lavori di ampliamento abitazione e nuovi magazzini  
Presentazione in data 01/03/1995  
Rilascio in data 12/11/1996 prot. n° 1291  
L'agibilità non è mai stata rilasciata  
L'importo è stato saldato? SI  
Importo residuo: € 0,00

**Numero pratica: 14 e successive varianti**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori di modifiche fabbricato commerciale  
Presentazione in data 01/02/1997  
Rilascio in data 23/06/1997 prot. n° 1016

**Numero pratica: 60**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n° 14/1997  
Presentazione in data 05/02/1998  
Rilascio in data 15/05/1998 prot. n° 1301

**Numero pratica: 5306**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori di variante alla C.E. n° 14/1997.  
Presentazione in data 09/06/1998 prot. n° 5306

**Numero pratica: 994**

Intestazione: .....  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori di rifacimento manto di copertura con rimozione amianto  
Presentazione in data 17/10/2005 prot. n° 8887

**Numero pratica: 1005**

Intestazione: .....  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori di manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 29/11/2005 prot. n° 10263

**Numero pratica: 29/2018**

Intestazione: .....  
 Tipo pratica: CILA  
 Per lavori di modifiche interne edificio commerciale per realizzazione nuovo locale da destinarsi a bar  
 Presentazione in data 10/05/2018 prot. n° 5658

NOTE: Presa atto CILA con nota del Comune di Bonate Sotto in data 10.08.2018. Presentata in data 28.02.2019 prot. n° 2381 la Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Presa atto della Segnalazione Certificata per l'Agibilità con nota del Comune di Bonate Sotto in data 16.05.2019.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via F.lli Calvi n° 9**

Conformità edilizia:

A seguito sopralluogo e rilievi in data 06.03.2023, coadiuvato dal custode giudiziario incaricato, nonché esame della documentazione amministrativa, sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne al locale cantina posta al piano interrato, mediante realizzazione di tavolato divisorio. Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Bonate Sotto, nonché da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, si prospetta la possibilità di poter procedere alla regolarizzazione delle opere mediante presentazione di CILA in sanatoria, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente nel rispetto delle norme edilizie e del regolamento di igiene, o in alternativa procedere al ripristino parziale dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche, sanzioni amministrative o ripristino stato dei luoghi	€ 2.700,00
<b>Totale oneri: € 2.700,00</b>	

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via F.lli Calvi n° 9**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	P.G.T. vigente, coordinato con la variante n° 10 (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 29.11.2021).
Ambito:	D3 (Ambiti a prevalente destinazione terziario, direzionale e commerciale)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica



**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via F.lli Calvi n° 9**Conformità catastale:

L'attuale scheda catastale relativa alla cantina posta al piano interrato presenta rispetto allo stato di fatto lieve difformità dovuta alla realizzazione di un tavolato divisorio. Tale difformità non comporta sostanzialmente variazione dell'attuale categoria, classe, consistenza e rendita catastale dell'unità immobiliare di cui la cantina ne è pertinenza.

Oneri di regolarizzazione: € 300,00.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria delle opere edilizie difformi.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento schede catastali	€ 300,00
<b>Totale oneri: € 300,00</b>	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Proprietari:** ..... (nato a ..... il .....) e ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 ciascuno **proprietari ante ventennio al 11/12/2001**, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 15/01/1968 rep. n° 6871/2611, trascritto a Bergamo in data 09/02/1968 ai nn. 2371/1918.

**Proprietario:** ..... (nato a ..... il .....) per la quota 1/2 **proprietario ante ventennio al 31/01/2005**, in forza di atto di donazione da potere di ....., a rogito di notaio Dott. ...., in data 11/12/2001 rep. n° 113713, trascritto a Bergamo in data 05/01/2002 ai nn. 562/419.

**Proprietari:** ..... (nato a ..... il .....) per la quota 1/1 (usufrutto); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà), dal 31/01/2005 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 31/01/2005 rep. n° 30428/5421, trascritto a Bergamo in data 08/02/2005 ai nn. 5852/3905.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ..... contro .....; derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 22/09/2022 rep. n° 7514, trascritto a Bergamo in data 11/10/2022 ai nn. 38644/2187; gravante sulle quote di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 30/10/2018 rep. n° 1225, iscritto a Bergamo in data 08/11/2018 ai nn. 54003/9197.

Importo ipoteca: € 223.418,13

Importo capitale: € 191.990,39

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di

area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro .....; Derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 19/12/2018 rep. n° 1225, iscritto a Bergamo in data 03/01/2019 ai nn. 139/32.

Importo ipoteca: € 223.418,13

Importo capitale: € 191.990,39.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45575/7623.

Importo ipoteca: € 138.352,70

Importo capitale: € 138.352,70.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45576/7624.

Importo ipoteca: € 77.966,43

Importo capitale: € 77.996,43.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45577/7625.

Importo ipoteca: € 2.541,50

Importo capitale: € 2.135,00.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

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

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sotto (BG) - Via F.lli Calvi n° 9**

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

**Spese di gestione condominiale:** non risulta la costituzione di un condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** all'occorrenza.

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** Il bene oggetto di procedura dovrà concorrere proporzionalmente alle spese derivanti dalla gestione delle parti comuni (sub 6), nonché dei servizi primari comuni (contatore acqua, caldaia centralizzata, ecc...), fermo restando ove possibile la separazione degli stessi al fine di renderne l'uso autonomo. Allo stesso compete l'uso di due posti auto nell'ambito dell'area esterna comune adibita a parcheggi.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non reperibile.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso (2P)	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Ripostiglio (2P)	sup lorda di pavimento	2,50	1,00	2,50
Antibagno/Servizio igienico (2P)	sup lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50
Cucina (2P)	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Soggiorno (2P)	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
Locale pluriuso (2P)	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
Camera 1 (2P)	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
Bagno 1 (2P)	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Disimpegno (2P)	sup lorda di pavimento	9,50	1,00	9,50
Camera 2 (2P)	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
Studio (2P)	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Camera 3 (2P)	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
Bagno 2 (2P)	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Balcone (2P)	sup lorda di pavimento	10,50	0,33	3,47
Terrazzo (2P)	sup lorda di pavimento	74,00	0,25	18,50
	mq	<b>332,00</b>		<b>269,47</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Bonate Sotto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

**Accessori:**

A1. Cantina	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 50 mq Valore a corpo: € 22.000,00
-------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità abitativa non è divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore:

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Bonate Sotto (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia

Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1.150,00-1.450,00.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina**

Bonate Sotto (BG) - Via F.lli Calvi n° 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 323.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso (2P)	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
Ripostiglio (2P)	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
Antibagno/Servizio igienico (2P)	6,50	€ 1.200,00	€ 7.800,00
Cucina (2P)	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
Soggiorno (2P)	41,00	€ 1.200,00	€ 49.200,00
Locale pluriuso (2P)	38,00	€ 1.200,00	€ 45.600,00
Camera 1 (2P)	30,00	€ 1.200,00	€ 36.000,00
Bagno 1 (2P)	7,00	€ 1.200,00	€ 8.400,00
Disimpegno (2P)	9,50	€ 1.200,00	€ 11.400,00
Camera 2 (2P)	23,00	€ 1.200,00	€ 27.600,00
Studio (2P)	17,00	€ 1.200,00	€ 20.400,00
Camera 3 (2P)	29,00	€ 1.200,00	€ 34.800,00
Bagno 2 (2P)	13,00	€ 1.200,00	€ 15.600,00
Balcone (2P)	3,47	€ 1.200,00	€ 4.164,00
Terrazzo (2P)	18,50	€ 1.200,00	€ 22.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 323.364,00

arrotondamento detrazione di € 364.00	€ -364,00
Valore corpo	€ 323.000,00
Valore accessori	€ 22.000,00
Valore complessivo intero	€ 345.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 345.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina	269,47	€ 345.000,00	€ 345.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 32.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 310.000,00
Valore diritto e quota	€ 310.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 310.000,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

**Allegati LOTTO 2**

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Fg 2 mapp. 2948 sub 8)
- n° 2 - Scheda catastale abitazione (Fg 2 mapp. 2948 sub 8)
- n° 3 - Foto

**Lotto: 003 - Locali esposizione mobili, uffici, magazzini, falegnameria e servizi****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via F.lli Calvi n° 9

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ..... - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: .....

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ..... - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: .....

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - Usufrutto

Cod. Fiscale: .....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... (nato a ..... - il ..... per la quota 1/1 (usufrutto); ..... (nata a ..... il ..... per la quota 1/2 (nuda proprietà); ..... (nata a ..... il ..... per la quota 1/2 (nuda proprietà), foglio 2, particella 2948, subalterno 701, indirizzo via F.lli Calvi n° 9, piano T-1, comune Bonate Sotto, categoria D8, rendita € 15.881,88.

Derivante da: Divisione del 15/02/2019 - Pratica n° BG0018807 in atti dal 18/02/2019.

Confini: sub 702 e sub 6.

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

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

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** terziario/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Scuola Secondaria di primo grado, Municipio, Polizia Locale, Farmacie, Ufficio Postale, Scuola dell'Infanzia, Asilo nido, Supermercato, Banca.**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 14, Autostrada Km 8, Stazione ferroviaria Km 4, Autobus Km 0,3.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al corpo A**

Unità immobiliare, sita in Bonate Sotto (BG) - via F.lli Calvi n° 9, posta ai piani terra-primo, costituita da locali esposizione mobili, uffici, magazzini, falegnameria, bagni, porticato e vani tecnici.

Superficie complessiva di circa mq **1.931,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

Ha un'altezza utile interna di circa m 3,00/4,50

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

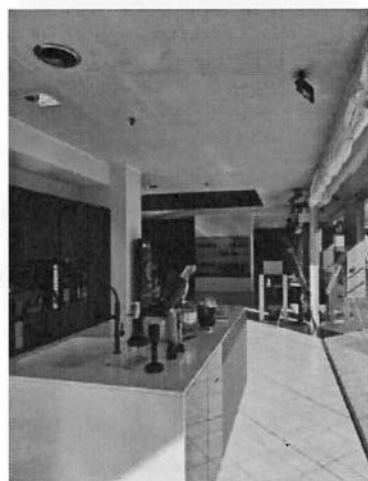
## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde/terrazzo condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: interna/esterna
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a./muratura
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: fissi/anta singola e doppia a battente materiale: alluminio/vetro - ferro/vetro protezione: inferriate/tapparelle materiale protezione: alluminio/ferro/plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente/scorrevole materiale: legno/ferro/alluminio condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: pannelli sandwich in alluminio preverniciato/pavimentazione impermeabilizzata. condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato/mattone paramano / lastre prefabbricate. condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica/gres/battuto di cemento condizioni: buone
<i>Porte di ingresso</i>	tipologia: anta battente/scorrevole/avvolgibile/basculante materiale: alluminio/vetro-ferro condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: servizi igienici materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: sprinkler/manichette/estintori/idrante accessibilità VV.FF.: buona
<i>Condizionamento</i>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone Note: Contatore principale in comune con le altre unità.
<i>Montacarichi</i>	
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano

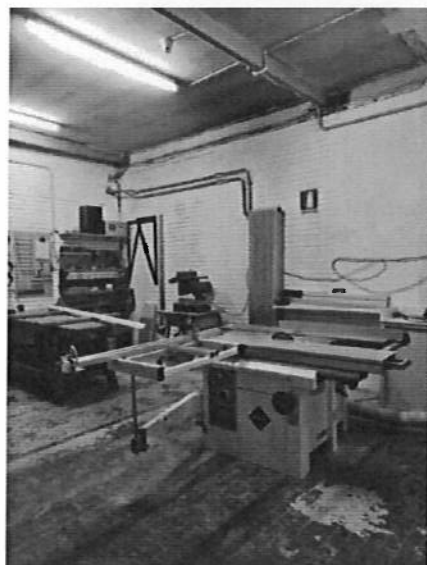
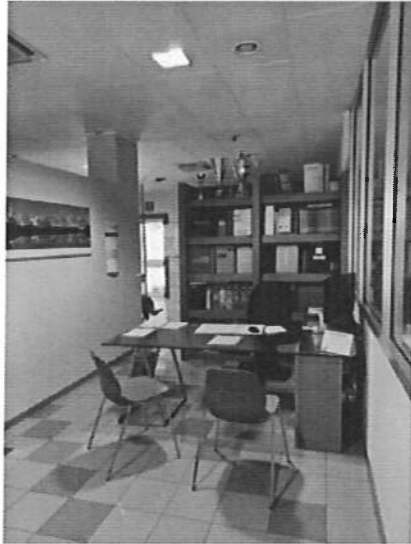
	rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: buone
--	--

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1997
<i>Note</i>	Non reperibile.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1997
<i>Note</i>	Non reperibile.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Non reperibile.
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	Non reperibile. Visto edilizio VV.FF. di Bergamo in data 30.01.1998.
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di montacarichi</i>	SI
<i>Note montacarichi</i>	Non reperibile.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 555 e successive varianti**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori di costruzione nuovo fabbricato ad uso esposizione mobili e abitazione.

Presentazione in data 22/04/1972

Rilascio in data 28/06/1972 prot. n° 1511

**Numero pratica: 540-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di modifica fabbricato in fase di costruzione ad uso esposizione mobili e abitazione.

Presentazione in data 29/08/1972

Rilascio in data 26/09/1972

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1974

**Numero pratica: 1321-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di formazione piazzale, modifica accessi e nuovo cancello scorrevole.

Presentazione in data 11/12/1984

Rilascio in data 11/01/1985 prot. n° 3603

**Numero pratica: 907 (condono n° 82)**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Condono Edilizio (Legge n° 47/1985)

Per lavori di ampliamento (costruzione magazzino)

Presentazione in data 28/03/1986

Rilascio in data 24/11/1987 prot. n° 905

Abitabilità/agibilità in data 24/11/1987 prot. n° 905 (n° 269 Registro agibilità)

**Numero pratica: 1509-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di rifacimento pareti magazzino

Presentazione in data 24/03/1988

Rilascio in data 19/07/1988 prot. n° 1225

**Numero pratica: 1540-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di formazione n° 2 aperture

Presentazione in data 27/08/1988

Rilascio in data 20/09/1988 prot. n° 3220

**Numero pratica: 1541-M**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di realizzazione nuova pensilina e ripristino dell'esistente

Presentazione in data 27/08/1988

Rilascio in data 20/09/1988

**Numero pratica: 12**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di modifica accessi carrabili e nuova insegna.

Presentazione in data 05/07/1994

Rilascio in data 08/03/1995 prot. n° 4362

**Numero pratica: 59 (condono n° 28/1995)**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Condonò edilizio (Legge n° 724/94)

Per lavori di ampliamento abitazione e nuovi magazzini.

Presentazione in data 01/03/1995

Rilascio in data 12/11/1996 prot. n° 1291

L'agibilità non è mai stata rilasciata

L'importo è stato saldato? SI

Importo residuo: € 0,00

**Numero pratica: 14 e successive varianti**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di modifiche fabbricato commerciale

Presentazione in data 01/02/1997

Rilascio in data 23/06/1997 prot. n° 1016

**Numero pratica: 60**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n° 14/1997

Presentazione in data 05/02/1998

Rilascio in data 15/05/1998 prot. n° 1301

**Numero pratica: 5306**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di variante alla C.E. n° 14/1997

Presentazione in data 09/06/1998 prot. n° 5306

**Numero pratica: 994**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di rifacimento manto di copertura con rimozione amianto.

Presentazione in data 17/10/2005 prot. n° 8887

**Numero pratica: 1005**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/11/2005 prot. n° 10263

**Numero pratica: 29/2018**

Intestazione: .....

Tipo pratica: .....

Per lavori di modifiche interne edificio commerciale per realizzazione nuovo locale da destinarsi a bar.

Presentazione in data 10/05/2018 prot. n° 5658

NOTE: Presa atto CILA con nota del Comune di Bonate Sotto in data 10.08.2018. Presentata in data 28.02.2019 prot. n° 2381 la Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Presa atto della Segnalazione Certificata per l'Agibilità con nota del Comune di Bonate Sotto in data 16.05.2019.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via F.lli Calvi n° 9**

Conformità edilizia:

A seguito sopralluogo e rilievi in data 15.03.2023, coadiuvato dal custode giudiziario incaricato, nonché esame della documentazione amministrativa, sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) realizzazione di struttura mobile, ad uso deposito, avente superficie lorda di pavimento di circa mq 98; 2) modifiche interne mediante realizzazione di pareti divisorie. Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Bonate Sotto, nonché da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, si prospetta la possibilità di poter procedere alla regolarizzazione delle opere mediante presentazione rispettivamente di SCIA (struttura vincolata all'attività che necessita di apposita autorizzazione del confinante e indicazione dell'uso "carico-scarico merci") e CILA in sanatoria per le opere interne, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente nel rispetto delle norme edilizie e del regolamento di igiene, o in alternativa procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione/demolizione.

Regolarizzabili mediante: SCIA - CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche, sanzioni amministrative o ripristino stato dei luoghi	€ 13.000,00
<b>Totale oneri: € 13.000,00</b>	

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via F.lli Calvi n° 9**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	P.G.T. vigente, coordinato con la variante n° 10 (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 29.11.2021).
Ambito:	D3 (Ambiti a prevalente destinazione terziario, direzionale e commerciale)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via F.lli Calvi n° 9**

Conformità catastale:

L'attuale scheda catastale non comprende la struttura mobile (adibita a deposito) che risulta essere stata realizzata in assenza di regolare permesso edilizio o SCIA.

Regolarizzabili mediante: eventuale aggiornamento della scheda catastale e relativo DOCFA in sede di ottenimento del provvedimento di sanatoria delle opere difformi.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento schede catastali	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Proprietari:** ..... (nato a ..... - il .....) e ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 ciascuno **proprietari ante ventennio al 11/12/2001**, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 15/01/1968 rep. n° 6871/2611, trascritto a Bergamo in data 09/02/1968 ai nn. 2371/1918.

**Proprietario:** ..... (nato a ..... - il .....) per la quota 1/2 proprietario ante ventennio al 31/01/2005, in forza di atto di donazione da potere di ....., a rogito di notaio Dott. ...., in data 11/12/2001 rep. n° 113713, trascritto a Bergamo in data 05/01/2002 ai nn. 562/419.

**Proprietari:** ..... (nato a ..... - il .....) per la quota 1/1 (usufrutto); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà); ..... (nata a ..... il .....) per la quota 1/2 (nuda proprietà), dal 31/01/2005 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 31/01/2005 rep. n° 30428/5421, trascritto a Bergamo in data 08/02/2005 ai nn. 5852/3905.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ..... contro .....; derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 22/09/2022 rep. n° 7514, trascritto a Bergamo in data 11/10/2022 ai nn. 38644/2187; gravante sulle quote di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 30/10/2018 rep. n° 1225, iscritto a Bergamo in data 08/11/2018 ai nn. 54003/9197.  
 Importo ipoteca: € 223.418,13  
 Importo capitale: € 191.990,39

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro .....; Derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 19/12/2018 rep. n° 1225, iscritto a Bergamo in data 03/01/2019 ai nn. 139/32.  
 Importo ipoteca: € 223.418,13  
 Importo capitale: € 191.990,39.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45575/7623.  
 Importo ipoteca: € 138.352,70  
 Importo capitale: € 138.352,70.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45576/7624.

Importo ipoteca: € 77.966,43

Importo capitale: € 77.996,43.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ....., derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Lecco in data 01/12/2020 rep. n° 929, iscritto a Bergamo in data 27/07/2022 ai nn. 45577/7625.

Importo ipoteca: € 2.541,50

Importo capitale: € 2.135,00.

Note: Gravante sulla quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/1 usufrutto dei seguenti immobili in Comune di Bonate Sotto: - Foglio 2 mappale 2948 sub 8 - Foglio 2 mappale 2948 sub 701-702 (ex sub 7) - Foglio 2 mappale 4607. Con provvedimento del G.E. in data 06.03.2023 è stato stabilito di omettere dalla stima il mappale 4607 del foglio 2 per le motivazioni comunicate dal perito estimatore con nota in data 22.02.2023, tenuto conto che trattasi di area urbana con destinazione pubblica.

**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**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Bonate Sotto (BG), Via F.lli Calvi n° 9**

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

**Spese di gestione condominiale:** non risulta la costituzione di un condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** all'occorrenza.

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:** Il bene oggetto di procedura dovrà concorrere proporzionalmente alle spese derivanti dalla gestione delle parti comuni (sub 6), nonché dei servizi primari comuni (contatore acqua, caldaia centralizzata, ecc...), fermo restando ove possibile la separazione degli stessi al fine di renderne l'uso autonomo. Le aree adibite a parcheggio dovranno rispettare quanto previsto nella planimetria, allegata all'integrazione CILA 10.05.2018 n° 29, presentata al Comune di Bonate Sotto in data 17.07.2018 prot. n° 8482.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Limitatamente al piano terra.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

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

**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Esposizione (PT-P1)	sup lorda di pavimento	824,00	1,00	824,00
Magazzini 1 (PT-P1)	sup lorda di pavimento	791,00	1,00	791,00
Uffici (PT-P1)	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
Disimpegni/Servizi igienici (PT-P1)	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00

Falegnameria (PT)	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
Locali tecnici (c.t.-montacarichi)	sup lorda di pavimento	30,00	0,50	15,00
Porticato (PT)	sup lorda di pavimento	70,00	0,33	23,10
		<b>1.931,00</b>		<b>1.869,10</b>

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Bonate Sotto

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi/botteghe

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità commerciale non è divisibile.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ....., con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2016 per l'importo di euro 1.500,00 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 tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni se non verrà data disdetta, da comunicarsi con lettera raccomandata a.r., almeno dodici mesi prima della scadenza, fatto salvo il disposto dalla Legge n° 392/78. .

Registrato a Merate il 18/11/2016 ai nn.2325 serie 3T

Tipologia contratto: 9+6, scadenza 31/10/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

#### Opponibilità ai terzi: ALTRO

Il contratto di locazione riguarda una porzione del fabbricato contraddistinto col mappale 2948 ex sub 7 (ora sub 701), limitatamente ai locali posti al piano terra ad uso esposizione, n° 2 uffici e bagno. L'opponibilità a terzi potrà riguardare soltanto i suddetti locali. Con successivo contratto del 09.01.2017, registrato a Vimercate il 20.01.2017 n° 133 - serie 3, sono stati dati in comodato d'uso gratuito gli ulteriori locali, facenti parte del mappale 2948 ex sub 7 (ora sub 701), del piano terra ad uso magazzino, falegnameria, locali tecnici e del piano primo ad uso esposizione, magazzino, ufficio, ripostiglio, bagno, locale tecnico. La durata prevista dal contratto è di anni dieci, salvo disdetta da inviare almeno sei mesi prima della data di scadenza. Il contratto di comodato predetto è inopponibile alla procedura esecutiva, anche se sottoscritto in data anteriore al pignoramento, ma potrebbe dar adito alla stipula con il comodatario di un contratto di locazione fino alla scadenza prefissata oppure al pagamento di una periodica indennità di occupazione.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo  
 Uffici del registro di Bergamo  
 Ufficio tecnico di Bonate Sotto (BG)  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia  
 Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 900,00-1.300,00 (negozi) – 2,85-410,00 (magazzini).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] Bonate Sotto (BG) - Via F.lli Calvi n° 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.890.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Esposizione (PT-P1)	824,00	€ 1.300,00	€ 1.071.200,00
Magazzini 1 (PT-P1)	791,00	€ 700,00	€ 553.700,00
Uffici (PT-P1)	125,00	€ 1.300,00	€ 162.500,00
Disimpegni/Servizi igienici (PT-P1)	55,00	€ 700,00	€ 38.500,00
Falegnameria (PT)	36,00	€ 700,00	€ 25.200,00
Locali tecnici (c.t.-montacarichi)	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
Porticato (PT)	23,10	€ 1.300,00	€ 30.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.891.630,00
arrotondamento detrazione di € 1630.00			€ -1.630,00
Valore corpo			€ 1.890.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.890.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.890.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.869,10	€ 1.890.000,00	€ 1.890.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 378.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 1.498.000,00
Valore diritto e quota	€ 1.498.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.498.000,00
---	----------------

### 12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.



**Allegati LOTTO 3**

- n° 1 - Visura catastale Fg 2 mapp. 2948 sub 701
- n° 2 - Scheda catastale (Fg 2 mapp. 2948 sub 701)
- n° 3 - Foto
- n° 4 - Contratto locazione - 01.11.2016
- n° 5 - Contratto comodato gratuito - 09.01.2017

**Allegati comuni a tutti i lotti**

- n° 1 - Visura catasto terreni Fg 9 mapp. 2948 (ente urbano)
- n° 1-A - Visura catastale Fg 2 mapp. 2948 sub 6 (bene comune non censibile)
- n° 2 - Tribunale BG - Stralcio stima del mappale 4607 (area urbana)-CDU-Accordo
- n° 2-A - Rilievo fotografico area urbana (Fg 2 mapp. 4607)
- n° 3 - Estratto mappa (mapp. 2948-4607)
- n° 4 - Elaborato planimetrico 2019 (Foglio 2 mappale 2948)
- n° 4-A - Elenco subalterni (Foglio 2 mappale 2948)
- n° 5 - L.C. - 28.06.1972 n° 555 - Fabbricato uso esposizione-abitazione
- n° 6 - L.E. - 26.09.1972 n° 540-M - Modifica fabbricato uso esposizione-abitazione
- n° 7 - Abitabilità (abitazione) - 20.11.1974
- n° 8 - Agibilità (fabbricato uso esposizione) - 20.11.1974
- n° 9 - C.E. - 11.01.1985 n° 1321-M - Formazione piazzale-accessi-cancello
- n° 10 - C.E. (sanatoria) - 24.11.1987 n° 907 - Magazzino
- n° 11 - Agibilità in sanatoria (magazzino) - 24.11.1987
- n° 12 - C.E. 19.07.1988 n° 1509-M - Rifacimento pareti magazzino
- n° 13 - C.E. 20.09.1988 n° 1540-M - Formazione n° 2 aperture
- n° 14 - C.E. 20.09.1988 n° 1541-M - Nuova pensilina e ripristino esistente
- n° 15 - C.E. 08.03.1995 n° 12 - Modifica accessi carrali e nuova insegna
- n° 16 - C.E. (sanatoria) - 12.11.1996 n° 59 - Ampliamento abitazione e nuovi magazzini
- n° 17 - C.E. 23.06.1997 n° 14 - Modifiche fabbricato commerciale
- n° 18 - C.E. 15.05.1998 n° 60 - Variante alla C.E. n° 14-1997
- n° 19 - DIA 09.06.1998 prot. n° 5306 - Varianti a C.E. già rilasciate
- n° 19-A - Planimetria-Piante-Sezioni (progetto)
- n° 20 - DIA 17.10.2005 prot. n° 8887 - Rifacimento manto di copertura
- n° 21 - DIA 29.11.2005 prot. n° 10263 - Manutenzione straordinaria
- n° 22 - CILA 10.05.2018 n° 29 - Modifiche interne per nuovo locale uso bar
- n° 22-A - Planimetria generale
- n° 22-B - Pianta-Sezione (stato finale)
- n° 22-C - Pianta-Sezione (accessibilità)
- n° 22-D - Comune Bonate Sotto - Presa atto CILA - 10.08.2018
- n° 22-E - Segnalazione certificata agibilità - 28.02.2019
- n° 22-F - Comune Bonate Sotto - Presa atto Segnalazione certificata agibilità - 16.05.2019
- n° 23 - Certificati residenza-famiglia-stato civile-estratto matrimonio

Brembate, 11.04.2023

L'Esperto alla stima  
Arch. Calogero Romano

