

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 395/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Partita IVA: 02297860161
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 226757
Cell.: 338.3004134
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it

Beni in Azzano San Paolo (BG)
Località
via Boccaccio n.12 e via Europa n.25

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con autorimesse in via Boccaccio 12 all'interno del Condominio I Girasoli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A	6
Corpo: B	6
Corpo: C	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A	8
Corpo: B	9
Corpo: C	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A	13
Corpo: B	14
Corpo: C	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: A	14
Corpo: B	15
Corpo: C	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A	16
Corpo: B	16
Corpo: C	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: B	18
Corpo: C	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: A	21
Corpo: B	21
Corpo: C	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22

Corpo: A.....	22
Corpo: B.....	22
Corpo: C.....	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
Corpo: A.....	23
Corpo: B.....	23
Corpo: C.....	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24
Fonti d'informazione	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
Prezzo base d'asta del lotto.....	26

Lotto: 002 - Autorimessa singola in via Europa n.25 all'interno del Condominio "Residenza degli artisti"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	26
Corpo: A.....	26
2. DESCRIZIONE	26
DESCRIZIONE GENERALE	26
Corpo: A.....	27
3. PRATICHE EDILIZIE.....	28
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	28
Corpo: A.....	28
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	28
Corpo: A.....	28
5. CONFORMITÀ CATASTALE	29
Corpo: A.....	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
Corpo:.....	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
Corpo: A.....	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	31
Corpo: A.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	31
11. STATO DI POSSESSO	31

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi.....	32
Adegamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	32

Lotto: 003 - Terreno ad uso pubblico in via Boccaccio/via Papa Giovanni XXIII

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	33
Corpo: A.....	33
2. DESCRIZIONE	33
DESCRIZIONE GENERALE	33
Corpo: A.....	33
3. PRATICHE EDILIZIE.....	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	34
Corpo: A.....	34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	34
Corpo: A.....	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE	35
Corpo: A.....	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
Corpo:.....	35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
Corpo: A.....	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: A.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
11. STATO DI POSSESSO	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	37
Criterio di stima	37
Fonti d'informazione	37
Valutazione corpi.....	37
Adegamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2026 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli

Data nomina: 10-10-2025

Data giuramento: 14-10-2025

Data sopralluogo: 05-11-2025

Cronologia operazioni peritali: Primo sopralluogo con custode giudiziario il 05.11.2025 con rilievo dell'abitazione e dei box in via Boccaccion.12, secondo sopralluogo per rilievo box in via Europa n.25 in data 14.11.2025, primo incontro con arch. Nespoli dell'ufficio tecnico per accesso atti in data 18.11.2025 e secondo incontro con arch. Nespoli in data 25.11.2025.

Beni in **Azzano San Paolo (BG)**
via Boccaccio n.12

Lotto: 001 - Abitazione con autorimesse in via Boccaccio n.12 all'interno del Condominio "I Girasoli"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Boccaccio n.12

Note: Trattasi di abitazione su 2 livelli (attico) all'interno del Condominio "I Girasoli" in via Boccaccio n.12 ad Azzano San Paolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 01 – visura - , Allegato 02 – Elaborato Planimetrico – Allegato 03 – Scheda catastale-:

Intestazione: OMISSIS - CF OMISSIS , foglio 5, particella 4005, subalterno 9,
indirizzo VIA BOCCACCIO 12, piano 2-3, comune AZZANO SAN PAOLO, categoria A/2, classe 1,
consistenza 5,5 VANI, superficie 117 MQ (escluse aree scoperte), rendita € 482,89 EURO.

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 08.09.2020 . variazione identificativo per Riordino Fondiario (n.4/2020).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali in base agli atti dell'amministratore condominiale del condominio pari a 35,26 (unitamente a box doppio e box singolo)

Confini: a nord ed ovest con parti comuni, ad sud con sub 10 a est con sub. 11 (vedasi Allegato 02 Elaborato planimetrico)

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

SI

Identificativo corpo: B.

Autorimessa doppia [C6] sita in via Boccaccio n.12

Note: Trattasi di box doppio all'interno del Condominio "I Girasoli" in via Boccaccio n.12 ad Azzano San Paolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 04 – Visura - , Allegato 02 Elaborato Planimetrico - , Allegato 05 – scheda catastale-:

Intestazione: OMISSIS - CF OMISSIS , foglio 5, particella 4005, subalterno 23,
indirizzo VIA BOCCACCIO 12, piano Interrato, comune AZZANO SAN PAOLO, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 MQ, superficie 31 MQ, rendita € 53,50 EURO

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 08.09.2020 – variazione identificativo per riordino fondiario (n.4/2020).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali in base agli atti dell'amministratore condominiale del condominio pari a 35,26 (unitamente ad appartamento e box singolo)

Confini: a nord con parti comuni; a est con sub. 1, a sud con corsello mappale 4004 , a ovest con sub 22

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

SI

Identificativo corpo: C.

Autorimessa singola [C6] sito in via Boccaccio n.12

Note: Trattasi di box singolo all'interno del Condominio "I Girasoli" in via Boccaccio n.12 ad Azzano San Paolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 06 – visura -, Allegato 02 – Elaborato Planimetrico-, Allegato 07 – scheda catastale -):

Intestazione: OMISSIS - CF OMISSIS , foglio 5, particella 4005, subalterno 13,

indirizzo VIA BOCCACCIO 12, piano Interrato, comune AZZANO SAN PAOLO, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 MQ, superficie 19 MQ, rendita € 30,57 EURO

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 08.09.2020.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali in base agli atti dell'amministratore condominiale del condominio pari a 35,26 (unitamente ad appartamento e box doppio).

Confini: a nord con sub.8, a est con sub. 2, a sud con sub. 14 e a ovest con mappale 4004 (corsello)

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento su due livelli con un'autorimessa doppia e un'autorimessa singola

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: nessuna in particolare.

Attrazioni storiche: nessuna in particolare.

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di appartamento su due livelli così composto (**vedasi Allegato 08 Foto e Allegato 11 – Rilievo**):

Piano Secondo

- a) ingresso mq. 2,44
- b) cottura mq. 8,60
- c) soggiorno mq. 29,89
- d) bagno mq. 10,67
- e) disimpegno mq. 1,69
- f) cabina armadio mq. 4,38
- g) camera mq. 10,96
- i) terrazzo mq. 6,84
- l) balcone mq. 2,35

Piano Terzo

- m) sottotetto mq. 24,35
- n) bagno mq. 4,94
- i) terrazzo mq. 17,89
- l) sottotetto/intercapedine mq. 7,16

Superficie complessiva netta di mq **132,16**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2000

L'unità immobiliare si trova in: via Boccaccio n.12; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi rilievo (allegato 11). L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrato n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento con finiture ottime (vedasi Allegato 08 - foto)

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: a libro materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: finestre e portefinestre
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: porte interne
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: gre's porcellanato

	condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazzi e balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera, soggiorno, sottotetto, cabina armadio, disimpegno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: bagni
Impianti	
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
<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>	riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano
<i>Stato impianto</i>	da verificare/collaudare
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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

Note generali impianti: L'edificio è dotato di ascensore in funzione e utilizzabile e quindi si ritiene a norma

Descrizione: **Autorimessa doppia [C6]** di cui al corpo B

Trattasi di box doppio con bocca di lupo della superficie netta di mq. 29,40 (**vedasi Allegato 09 – foto e Allegato 11 – Rilievo**)

Superficie complessiva lorda di circa mq **31,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2000

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del Condominio I Girasoli in via Boccaccio n.12; ha un'altezza

utile interna di 244 cm vedasi rilievo (allegato 11)

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: Trattasi di box doppio con basculante elettrica metallica (vedasi Allegato 09 – Foto)

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: Lastre predalles condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: basculante metallica elettrica
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Autorimessa singola [C6]** di cui al corpo **C**

Trattasi di box singolo della superficie netta di mq. 16,68 (vedasi Allegato 10 – Foto e Allegato 11 – Rilievo)

Superficie complessiva lorda di circa mq **19,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2000

L'unità immobiliare si trova al piano interrato del Condominio I Girasoli in via Boccaccio n.12; ha un'altezza utile interna di 244 cm vedasi rilievo.

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: Trattasi di box singolo con basculante manuale (vedasi Allegato 10 – Foto)

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: Lastre predalles condizioni: ottime
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: ottime
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: basculante metallica manuale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	
<i>Stato impianto</i>	
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: L'edificio è dotato di ascensore e quindi si ritiene a norma

3. PRATICHE EDILIZIE (vedasi allegato 12 – DIA n.78/2000)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Boccaccio n.12

Numero pratica: 99/941

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1997

Rilascio in data 11/03/1999 al n. di prot. 10568

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata presentata domanda di abitabilità in data 22.11.2000 prot. 12949 inizialmente sospesa per mancato completamento delle opere di urbanizzazione (successivamente collaudate dall'ing. Borra di Bergamo) e un'ulteriore richiesta in data 21.02.2001 prot. 13138 a cui però non è seguito alcun rilascio del certificato di abitabilità

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Boccaccio n.12

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: variante alla CE 941/99 per recupero sottotetti e variazioni varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/06/2000 al n. di prot. 12548

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata presentata domanda di abitabilità in data 22.11.2000 prot. 12949 inizialmente sospesa per mancato completamento delle opere di urbanizzazione (successivamente collaudate dall'ing. Borra di Bergamo) e un'ulteriore richiesta in data 21.02.2001 prot. 13138 a cui però non è seguito alcun rilascio del certificato di abitabilità

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Autorimessa doppia [C6] sito in via Boccaccio n.12

Numero pratica: 99/941

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1997

Rilascio in data 11/03/1999 al n. di prot. 10568

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata presentata domanda di abitabilità in data 22.11.2000 prot. 12949 inizialmente sospesa per mancato completamento delle opere di urbanizzazione (successivamente collaudate dall'ing. Borra di Bergamo) e un'ulteriore richiesta in data 21.02.2001 prot. 13138 a cui però non è seguito alcun rilascio del certificato di abitabilità

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Autorimessa doppia [C6] sito in via Boccaccio n.12

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: variante alla CE 941/99 per recupero sottotetti e variazioni varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/06/2000 al n. di prot. 12548

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata presentata domanda di abitabilità in data 22.11.2000 prot. 12949 inizialmente sospesa per mancato completamento delle opere di urbanizzazione (successivamente collaudate dall'ing. Borra di Bergamo) e un'ulteriore richiesta in data 21.02.2001 prot. 13138 a cui però non è seguito alcun rilascio del certificato di abitabilità

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Autorimessa singola [C6] sito in via Boccaccio n.12

Numero pratica: 99/941

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1997

Rilascio in data 11/03/1999 al n. di prot. 10568

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata presentata domanda di abitabilità in data 22.11.2000 prot. 12949 inizialmente sospesa per mancato completamento delle opere di urbanizzazione (successivamente collaudate dall'ing. Borra di Bergamo) e un'ulteriore richiesta in data 21.02.2001 prot. 13138 a cui però non è seguito alcun rilascio del certificato di abitabilità

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Autorimessa singola [C6] sito in via Boccaccio n.12****Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: variante alla CE 941/99 per recupero sottotetti e variazioni varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/06/2000 al n. di prot. 12548

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata presentata domanda di abitabilità in data 22.11.2000 prot. 12949 inizialmente sospesa per mancato completamento delle opere di urbanizzazione (successivamente collaudate dall'ing. Borra di Bergamo) e un'ulteriore richiesta in data 21.02.2001 prot. 13138 a cui però non è seguito alcun rilascio del certificato di abitabilità

Dati precedenti relativi ai corpi: C**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Boccaccio n.12 all'interno del Condominio I Girasoli**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala quanto segue: per quanto riguarda il piano secondo le variazioni si ritengono sanabili con apposita sanatoria tenuto conto che si tratta di modeste variazioni planimetriche (formazione di disimpegno vicino alla cabina armadio) e di altezza (bagno di cm. 260 invece di 270 cm autorizzati). Per quanto concerne il piano terzo l'aumento di volumetria rilevabile dal confronto con i disegni della DIA (allegato 12) e il rilievo (Allegato 11) è in contrasto con quanto indicato nella DIA del 2000 (media indicata di cm. 240 invece dei 252 cm rilevata) e stante anche le difficoltà interpretative del Decreto "Salva casa" e la necessità di effettuare una valutazione volumetrica dell'intero edificio si ritiene in via cautelativa di valutare il sottotetto come agibile e non abitabile non essendo possibile dichiarare con certezza l'ammissibilità della Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: **Permesso di Costruire in sanatoria relativo alle sole opere difformi del Piano Secondo.**

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzazione maggiore altezza del piano secondo e tramezzatura del disimpegno.

N.B. Il Permesso di Sanatoria non riguarda il Piano Terzo per quanto sopraesposto

Oneri di regolarizzazione	
ONERI COMUNALI DI SANATORIA PER SOLO IL PIANO SECONDO	€ 2.000,00
SPESE TECNICHE PER SANATORIA PIANO 2	€ 2.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.**Autorimessa doppia [C6] sita in via Boccaccio n.12 all'interno del Condominio I Girasoli**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si segnala che l'altezza interna è di cm. 244 invece dei 240 autorizzati.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzazione maggiore altezza

Oneri di regolarizzazione	
ONERI COMUNALI DI SANATORIA	€ 1.000,00
SPESE TECNICHE PER SANATORIA	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: C.**Autorimessa singola [C6] sito in via Boccaccio n.12 all'interno del Condominio I Girasoli**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si segnala che l'altezza interna è di cm. 244 invece dei 240 autorizzati.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzazione maggiore altezza

Oneri di regolarizzazione	
ONERI COMUNALI DI SANATORIA	€ 1.000,00
SPESE TECNICHE PER SANATORIA PIANO 2	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Boccaccio n.12 e via Europa n.25**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 23.02.2010 e successive varianti
Zona omogenea:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di complessi condominiali
Norme tecniche di attuazione:	art. 20
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note:	In quanto presente un aumento volumetrico non autorizzato
-------	---

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Essendo presente un aumento volumetrico NON si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: B. Autorimessa doppia [C6] sita in via Boccaccio n.12 all'interno del Condominio I Girasoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 23.02.2010 e successive varianti
Zona omogenea:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di complessi condominiali
Norme tecniche di attuazione:	art. 20
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: C.

Autorimessa singola [C6] sita in via Boccaccio n.12 all'interno del Condominio I Girasoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 23.02.2010 e successive varianti
Zona omogenea:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di complessi condominiali
Norme tecniche di attuazione:	art. 20
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Boccaccio n.12**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva che non risulta indicato in disimpegno posto fra la camera e il bagno con la formazione di una cabina armadio; l'altezza del piano secondo e' di cm. 272 e 260 (bagno) diversa da quanto indicato nella scheda catastale e il piano terzo ha una altezza media di circa cm.250 invece dei 240 cm dichiarati

Regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali

Descrizione delle opere da aggiornare:

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese per aggiornamento schede catastali</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: Si segnala quanto segue: per quanto riguarda il piano secondo le variazioni si ritengono sanabili con apposita sanatoria tenuto conto che si tratta di modeste variazioni planimetriche e di altezza. Per quanto concerne il piano terzo l'aumento di volumetria è in contrasto con quanto indicato nella DIA 78 del 2000 (media di cm. 240 invece dei 250 cm circa rilevata) e stante anche le difficoltà interpretative del Decreto "Salva casa" e la necessità di effettuare una valutazione volumetrica dell'intero edificio si ritiene in via cautelativa di valutare il sottotetto come agibile e non abitabile non essendo possibile dichiarare con certezza l'ammissibilità della sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si rileva che non risulta indicato in disimpegno posto fra la camera e il bagno con la formazione di una cabina armadio; l'altezza del piano secondo e' di cm. 272 e 260 (bagno) diversa da quanto indicato nella scheda catastale e il piano terzo ha una altezza media di circa cm.250 invece dei 240 cm dichiarati

Identificativo corpo: B.**Autorimessa doppia [C6] sito in via Boccaccio n.12**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva che l'altezza del box è di 244 cm invece dei 240 cm indicati in scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese per aggiornamento schede catastali</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

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

Identificativo corpo: C.**Autorimessa singola [C6] sito in via Boccaccio n.12**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva che l'altezza del box è di 244 cm invece dei 240 cm indicati in scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese per aggiornamento schede catastali</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (vedasi anche ALLEGATO 25)

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) compra da OMISSIS titolare del Permesso di Costruire dell'immobile in data 14.05.2001 e risulta proprietaria dal 14/05/2001 al 14/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS , in data 14/05/2001, ai nn. 121275; trascritto a Bergamo, in data 16/05/2001, ai nn. 18922/14015.

Titolare/Proprietario: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.

Titolare/Proprietario: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS con atto in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS dal 12/12/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO OMISSIS , in data 12/12/2019, ai nn. 22819/18427; trascritto a BERGAMO, in data 18/12/2019, ai nn. 64129/41952.

Note: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS attuale proprietario con atto di fusione di società per incorporazione in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS .

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) compra da OMISSIS titolare del Permesso di Costruire dell'immobile in data 14.05.2001 e risulta proprietaria dal 14/05/2001 al 14/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS in data 14/05/2001, ai nn. 121275; trascritto a Bergamo, in data 16/05/2001, ai nn. 18922/14015.

Titolare/Proprietario: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.

Titolare/Proprietario: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS con atto in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS dal 12/12/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 12/12/2019, ai nn. 22819/18427; trascritto a BERGAMO, in data 18/12/2019, ai nn. 64129/41952.

Note: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS attuale proprietario con atto di fusione di società per incorporazione in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) compra da OMISSIS titolare del Permesso di Costruire dell'immobile in data 14.05.2001 e risulta proprietaria dal 18/02/2003 al 14/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 06/02/2003, ai nn. 12450/28343; trascritto a Bergamo, in data 18/02/2003, ai nn. 9027/5956.

Titolare/Proprietario: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto (atto di fusione di società per incorporazione) in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.

Titolare/Proprietario: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS ATTUALE PROPRIETARIA con atto in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio Tucci OMISSIS dal 12/12/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 12/12/2019, ai nn. 22819/18427; trascritto a BERGAMO, in data 18/12/2019, ai nn. 64129/41952.

Note: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS attuale proprietario con atto di fusione di società per incorporazione in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (VEDASI ALLEGATO 25):

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS (poi assorbita da OMISSIS successivamente assorbita da OMISSIS) contro OMISSIS; Derivante da: **Atto di compravendita appartamento e box doppio in via Boccaccio .12**; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 14/05/2001 ai nn. 121275 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2001 ai nn. 18922/14015; Si segnala che nell'atto di compravendita dei mappali sub 9 (appartamento) e sub 23 (box doppio) si fa riferimento agli obblighi contrattuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (poi collaudate dall'ing. Borra) e delle spese di manutenzione di cui al costruendo "supercondominio" (per ogni dettaglio si rinvia all'allegato25 delle formalità).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS poi assorbita da OMISSIS poi OMISSIS; Derivante da: ATTO NOTARILE DI IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 14/05/2001 ai nn. 121277; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2001 ai nn. 18923/4534; Importo ipoteca: € 480.000 EURO; Importo capitale: € 240.000 EURO; Note: Si segnala che l'ipoteca è a carico di OMISSIS poi assorbita dalla società OMISSIS successivamente assorbita da OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS poi assorbita da OMISSIS poi assorbita da OMISSIS; Derivante da: ATTO NOTARILE DI IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 26/09/2007 ai nn. 51487/9426; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2007 ai nn. 59890/15490; Importo ipoteca: € 375.000 EURO; Importo capitale: € 250.000 EURO; Note: Si segnala che OMISSIS è stata poi assorbita dalla società OMISSIS successivamente assorbita da GENERAL CARGO ITALY SRL. L'ipoteca risulta cancellata in data 01.10.2018 .

- Trascrizione pregiudizievole:

La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto (atto di fusione di società per incorporazione) in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI..

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE: OMISSIS si fonde con OMISSIS; Derivante da: Fusione di società per incorporazione; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 12/12/2019 ai nn. 22819/18427 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64129/41952; OMISSIS viene assorbita da OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27.05.2023 al n.2125/2023; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 27/05/2023 ai nn. 2125/2023; Iscritto/trascritto a BRESCIA in data 03/10/2023 ai nn. 53663/7548; Importo ipoteca: € 408.504,80; Importo capitale: € 408.504,80

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo in data 18.11.2024; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2024 ai nn. 4614/1924 in data 19/11/2024 ai nn. 60889/9896; Importo ipoteca: € 362.310,88; Importo capitale: € 181.155,44; Note: Vedasi Allegato 25 Formalità: non riguarda il terreno oggetto di pignoramento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 27.07.2025; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO DI PIGNORAMENTO in data 23/07/2025 ai nn. 5752/2025 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/09/2025 ai nn. 49694/35541; Vedasi formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS (poi assorbita da OMISSIS poi assorbita da OMISSIS) contro OMISSIS; Derivante da: **Atto di compravendita appartamento e box doppio in via Boccaccio .12**; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 14/05/2001 ai nn. 121275 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2001 ai nn. 18922/14015; Si segnala che nell'atto di compravendita dei mappali sub 9 (appartamento) e sub 23 (box doppio) si fa riferimento agli obblighi contrattuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (poi collaudate dall'ing. OMISSIS) e delle spese di manutenzione di cui al costruendo "supercondominio" (per ogni dettaglio si rinvia all'allegato 25 delle formalità).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS poi assorbita da OMISSIS poi OMISSIS ; Derivante da: ATTO NOTARILE DI IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2001 ai nn. 121277;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2001 ai nn. 18923/4534; Importo ipoteca: € 480.000 EURO; Importo capitale: € 240.000 EURO; Note: Si segnala che l'ipoteca è a carico di OMISSIS poi assorbita dalla società OMISSIS successivamente assorbita da OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS poi assorbita da OMISSIS poi assorbita da OMISSIS; Derivante da: ATTO NOTARILE DI IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 26/09/2007 ai nn. 51487/9426; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2007 ai nn. 59890/15490; Importo ipoteca: € 375.000 EURO; Importo capitale: € 250.000 EURO; Note: Si segnala che la OMISSIS è stata poi assorbita dalla società OMISSIS successivamente assorbita da OMISSIS. L'ipoteca risulta cancellata in data 01.10.2018 .

- Trascrizione pregiudizievole:

La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto (atto di fusione di società per incorporazione) in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE: OMISSIS si fonde con OMISSIS; Derivante da: Fusione di società per incorporazione; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 12/12/2019 ai nn. 22819/18427 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64129/41952; OMISSIS viene assorbita da OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27.05.2023 al n.2125/2023; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 27/05/2023 ai nn. 2125/2023; Iscritto/trascritto a BRESCIA in data 03/10/2023 ai nn. 53663/7548; Importo ipoteca: € 408.504,80; Importo capitale: € 408.504,80

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo in data 18.11.2024; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2024 ai nn. 4614/1924 in data 19/11/2024 ai nn. 60889/9896; Importo ipoteca: € 362.310,88; Importo capitale: € 181.155,44; Note: Vedasi Allegato Formalità: non riguarda il terreno oggetto di pignoramento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 27.07.2025; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO DI PIGNORAMENTO in data 23/07/2025 ai nn. 5752/2025 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/09/2025 ai nn. 49694/35541; Vedasi formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS (poi assorbita da OMISSIS poi assorbita da OMISSIS) contro OMISSIS; Derivante da: Atto di compravendita **box singolo**; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 06/02/2003 ai nn. 12450/28343 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2023 ai nn. 9027/5956; Si segnala che nell'atto di compravendita si fa riferimento agli obblighi contrattuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (collaudate dall'ing. OMISSIS) e delle spese di manutenzione di cui al costruendo "supercondominio" (per ogni dettaglio si rinvia all'allegato 25 delle formalità).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS poi assorbita da OMISSIS poi assorbita da OMISSIS ; Derivante da: ATTO NOTARILE DI IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 26/09/2007 ai nn. 51487/9426; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2007 ai nn. 59890/15490; Importo ipoteca: € 375.000 EURO; Importo capitale: € 250.000 EURO; Note: Si segnala che la OMISSIS è stata poi assorbita dalla società

OMISSIS successivamente assorbita da OMISSIS . L'ipoteca risulta cancellata in data 01.10.2018 .

- Trascrizione pregiudizievole:

La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto (atto di fusione di società per incorporazione) in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) **NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.**

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE con cui OMISSIS si fonde con OMISSIS ; Derivante da: Fusione di società per incorporazione; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 12/12/2019 ai nn. 22819/18427 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64129/41952; OMISSIS viene assorbita da OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27.05.2023 al n.2125/2023; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 27/05/2023 ai nn. 2125/2023; Iscritto/trascritto a BRESCIA in data 03/10/2023 ai nn. 53663/7548; Importo ipoteca: € 408.504,80; Importo capitale: € 408.504,80

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo in data 18.11.2024; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2024 ai nn. 4614/1924 in data 19/11/2024 ai nn. 60889/9896; Importo ipoteca: € 362.310,88; Importo capitale: € 181.155,44; Note: Vedasi Allegato Formalità: non riguarda il terreno oggetto di pignoramento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 27.07.2025; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO DI PIGNORAMENTO in data 23/07/2025 ai nn. 5752/2025 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/09/2025 ai nn. 49694/35541; Vedasi formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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 Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12 e via Europa n.25

Non sono presenti vincoli di censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: B

Autorimessa doppia [C6] sito in Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12 e via Europa n.25

Non sono presenti vincoli di censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: C

Autorimessa singola [C6] sito in Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12 e via Europa n.25

Non sono presenti vincoli di censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale (Vedasi ALLEGATO 13 – Condominio I Girasoli):

Identificativo corpi: A-B-C

Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa doppia e autorimessa singola

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1300 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: Le rate scadute a carico di General Cargo Italy srl

sono pari a 382,60 euro: Si segnala che risultano scadute anche le rate condominiali del condomino affittuario sig. De Stefani per ulteriori 1.169,14 euro. Si evidenzia che le rate scadute sono riferite a tutti i beni del Lotto 1 (abitazione + 2 autorimesse)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Esiste un vano ascensore comune ma il collegamento fra il piano secondo e terzo non è possibile per il portatore di handicap

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori:

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano secondo abitazione	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Piano Terzo sotto tetto con bagno	sup lorda di pavimento	39,00	0,70	27,30
Terrazzo Piano Secondo	sup lorda di pavimento	6,84	0,25	1,71
Balcone Piano Secondo	sup lorda di pavimento	2,35	0,33	0,78
Terrazzo Piano Terzo	sup lorda di pavimento	17,89	0,25	4,47
sottotetto intercapedine	sup lorda di pavimento	7,16	0,10	0,72
		160,24		121,98

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		31,00		31,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene opportuno mantenere unite le 3 unità immobiliari di via Boccaccio 12 (appartamento + 2 autorimesse) in quanto l'attico viene valorizzato dalla presenza di ulteriori spazi al piano interrato (2 autorimesse) utilizzabili sia per il parcheggio di auto ma anche per bici e motocicli

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12

Occupato da OMISISS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale (relativo all'appartamento e ai due box).

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

Registrato a Bergamo il 05/06/2018 ai nn.1871530166

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/06/2026

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si segnala che il contratto di affitto riguarda sia l'abitazione che l'autorimessa singola e doppia nello stesso stabile

Identificativo corpo: B

Autorimessa doppia [C6] sito in Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12

Occupato da OMISISS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con

cadenza annuale (relativo all'appartamento e ai due box).
 Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
 Registrato a Bergamo il 05/06/2018 ai nn.1871530166
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/06/2026

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si segnala che il contratto di affitto riguarda sia l'abitazione che l'autorimessa singola e doppia nello stesso stabile

Identificativo corpo: C

Autorimessa singola [C6] sito in Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12

Occupato da OMISISS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annual (relativo all'appartamento e ai due box).

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

Registrato a Bergamo il 05/06/2018 ai nn.1871530166

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/06/2026

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si segnala che il contratto di affitto riguarda sia l'abitazione che l'autorimessa doppia e singola nello stesso Condominio I Girasoli

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Azzano San Paolo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Azzano San Paolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore pari a mq. di 1750 euro per l'appartamento su due livelli (attico) e 750 euro per i box;

Altre fonti di informazione: Listino Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Bergamo 2025.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12 e via Europa n.25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 213.465,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano secondo abitazione	87,00	€ 1.750,00	€ 152.250,00
Piano Terzo sotto tetto con bagno	27,30	€ 1.750,00	€ 47.775,00
Terrazzo Piano Secondo	1,71	€ 1.750,00	€ 2.992,50
Balcone Piano Secondo	0,78	€ 1.750,00	€ 1.365,00

Terrazzo Piano Terzo	4,47	€ 1.750,00	€ 7.822,50
sottotetto intercapedine	0,72	€ 1.750,00	€ 1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 213.465,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 213.465,00
Valore corpo			€ 213.465,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 213.465,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 213.465,00

B. Autorimessa doppia [C6]**Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	31,00	€ 750,00	€ 23.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.250,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 23.250,00
Valore corpo			€ 23.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.250,00

C. Autorimessa singola [C6]**Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio n.12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.250,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 14.250,00
Valore corpo			€ 14.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	121,97	€ 213.465,00	€ 213.465,00
B	Autorimessa doppia [C6]	31,00	€ 23.250,00	€ 23.250,00
C	Autorimessa singola [C6]	19,00	€ 14.250,00	€ 14.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%	€ 25.096,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.551,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia e/o catastale:	€ 11.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 213.317,50
Valore diritto e quota	€ 213.317,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO immobili del LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (N.B. sono comprese le parti comuni):	€ 213.000,00
---	---------------------

Lotto: 002 - Autorimessa singola in via Europa n.25 all'interno del Condominio "Residenza degli artisti"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

AUTORIMESSA SINGOLA [C6] sito in via Europa n.25

Note: Trattasi di autorimessa singola al piano interrato del Condominio "Residenza degli artisti" in via Europa n.25 ad Azzano San Paolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Vedasi Allegati 14, 15 e 16):

Intestazione: OMISSIS - CF OMISSIS , foglio 7, particella 4030, subalterno 119, indirizzo VIA EUROPA n.25, piano Interrato, comune AZZANO SAN PAOLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 MQ, superficie 18 MQ, rendita € 36,36 EURO

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 08.09.2020

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali in base a quanto dichiarato dall'amministratore pari a 0,94 millesimi di proprietà e 12,21 millesimi di interrato

Confini: a nord con sub.120, a est con sub. 1 corsello, a sud con sub. 118 e a ovest con sub. 38

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

SI

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

Trattasi di autorimessa singola al piano interrato del Condominio "Residenza degli artisti" in via Europa n.25 ad Azzano San Paolo

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: nessuna in particolare.

Attrazioni storiche: nessuna in particolare.

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Autorimessa singola [C6]** di cui al corpo **A**

Trattasi di box singolo della superficie netta di mq. 16,70 (vedasi Rilievo Allegato 17 e Foto Allegato 18)

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Europa n.25; ha un'altezza utile interna di cm 285 vedasi rilievo (allegato 17)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di box singolo con basculante manuale (vedasi relazione fotografica Allegato 18)

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: Lastre predalles condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: basculante metallica manuale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	

Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	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	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 934/99

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuovo complesso residenziale all'interno del Piano di Lottizzazione di via Europa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/1998

Rilascio in data 01/03/1999 al n. di prot. 10204

NOTE: Non risulta presentata pratica di abitabilità/agibilità

Numero pratica: variante n.4 alla Concessione Edilizia 934/99

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante n.4 alla CE n. 934/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/05/2001 al n. di prot. 7408

NOTE: Non risulta presentata pratica di abitabilità/agibilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Autorimessa singola [C6] sito in via Europa n.25

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala che l'altezza interna è di cm. 285 invece dei 280 cm. autorizzati.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Regularizzazione maggiore altezza

Oneri di regolarizzazione	
ONERI COMUNALI DI SANATORIA	€ 1.000,00
SPESE TECNICHE PER SANATORIA	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Autorimessa [C6] sita in via Europa n.25

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 23.02.2010 e successive varianti
Zona omogenea:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di complessi condominiali
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 d)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

NON si dichiara la conformità urbanistica in quanto l'altezza interna rilevata (285 cm) è diversa da quanto autorizzato (cm. 280).

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Autorimessa [C6] sito in via Europa n.25

L'altezza indicata nella scheda catastale è quella rilevata per cui si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) compra da OMISSIS titolare della pratica edilizia 934/99 (precedentemente OMISSIS) in data 17.01.2002 in forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 17/01/2002, ai nn. 138257; trascritto a Bergamo, in data 30/01/2002, ai nn. 4219/3182.

Il bene oggetto di pignoramento è rimasto di proprietà della società OMISSIS fino al 14.12.2010 allorché la predetta società è stata inglobata dalla società OMISSIS

Titolare/Proprietario: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) **NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**; da ultimo la società OMISSIS è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS con atto in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS dal 14/10/2010 al 12/12/2019. In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 16/12/2010, ai nn. 53874.

Titolare/Proprietario: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS con atto in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS dal 12/12/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 12/12/2019, ai nn. 22819/18427; trascritto a BERGAMO, in data 18/12/2019, ai nn. 64129/41952.

Note: La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS attuale proprietario con atto di fusione di società per incorporazione in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS (poi assorbita da OMISSIS poi inglobata nella società OMISSIS) contro OMISSIS (società titolare della Concessione Edilizia con cui è stato edificato il Condominio; Derivante da: Atto di compravendita box singolo in via Europa; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 17/01/2002 ai nn. 138257 iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/01/2002 ai nn. 4219/3182; Si rinvia alle note dell'allegato delle formalità .

- Trascrizione pregiudizievole:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS per riduzione di ipoteca in base al rogito del NOTARIO OMISSIS in data 03.12.2001 al n. 137549 iscritto/trascritto a Bergamo in data 14.10.2004 ai nn. 54096/2838.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS (poi assorbita da OMISSIS e poi inglobata in OMISSIS); A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 18/06/2008 ai nn. 52051/9795; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2008 ai nn. 40501/8048;

Importo ipoteca: € 150.000 EURO; Importo capitale: € 100.000 EURO;

Note: L'ipoteca è stata estinta il 24.06.2019 – comunicazione n.5224 del 30.07.2019.

- Trascrizione pregiudizievole:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS in base a rogito di NOTAIO OMISSIS in data 17/12/2001 ai nn. 137803 iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2011 ai nn. 54989/11508; Annotamento a rettifica di quello presentato in data 08.10.2003 nn. 52178/6404 .

- Trascrizione pregiudizievole:

La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto (atto di fusione di società per incorporazione) in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) **NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.**

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE con cui OMISSIS si fonde con OMISSIS; Derivante da: Fusione di società per incorporazione; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 12/12/2019 ai nn. 22819/18427 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64129/41952; OMISSIS viene assorbita da OMISSIS .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27.05.2023 al n.2125/2023; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 27/05/2023 ai nn. 2125/2023; Iscritto/trascritto a BRESCIA in data 03/10/2023 ai nn. 53663/7548; Importo ipoteca: € 408.504,80; Importo capitale: € 408.504,80

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo in data 18.11.2024; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2024 ai nn. 4614/1924 in data 19/11/2024 ai nn. 60889/9896; Importo ipoteca: € 362.310,88; Importo capitale: € 181.155,44; Note: Vedasi Allegato Formalità: non riguarda il terreno oggetto di pignoramento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 27.07.2025; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO DI PIGNORAMENTO in data 23/07/2025 ai nn. 5752/2025 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/09/2025 ai nn. 49694/35541; Vedasi formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Autorimessa singola [C6] sito in Azzano San Paolo (BG), via Europa n.25

Non risultano presenti vincoli di censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 63 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: Le rate scadute a carico di General Cargo Italy srl sono pari a 62,96 euro (vedasi Allegato 26)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno in particolare

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 risultano vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori: Si rinvia alla lettura delle formalità di cui all'allegato 25

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di Lotto singolo

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Azzano San Paolo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Azzano San Paolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore pari 750 euro/mq;

Altre fonti di informazione: Listino Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Bergamo 2025.

12.3 Valutazione corpi:

A. Autorimessa singola [C6]

Azzano San Paolo (BG), via Europa n.25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	18,00	€ 750,00	€ 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.500,00
detrazione			€ 0,00
Valore Finale			€ 13.500,00
Valore corpo			€ 13.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Autorimessa singola [C6]	18,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 63,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 11.437,00

Valore diritto e quota € 11.437,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO box di via Europa n.25 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (N.B. sono comprese le parti comuni): € 11.500,00

Lotto: 003 - Terreno ad uso pubblico – Corpo A in via Boccaccio/via Papa Giovanni XXIII**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****vincolato a standard sito in via Boccaccio/via Papa Giovanni XXIII**

Note: Trattasi di terreno circostante il supercondominio I Girasoli in via Boccaccio ad Azzano San Paolo comprendente marciapiedi, parcheggi e strada ad uso pubblico

Quota e tipologia del diritto**3526/100000** di proprietà di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni (vedasi Allegato 19 e Allegato 20):Intestazione: OMISSIS - CF OMISSIS , sezione censuaria AZZANO SAN PAOLO, foglio 5, particella 4057, qualità SEMIN. IRRIG, classe 3, superficie catastale 2334 MQ, reddito dominicale: € 9,04, reddito agrario: € 15,67Derivante da: Riordino Fondiario da rilievo aerofotogrammetricoConfini: a nord con via Papa Giovanni XXIII, a est con mappale 1234, sub.120, a sud con via Boccaccio e a ovest mappale 3932**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

SI

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

Trattasi di terreno circostante il supercondominio I Girasoli in via Boccaccio ad Azzano San Paolo comprendente marciapiedi, parcheggi e strada ad uso pubblico

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno in particolare**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Nessuno in particolare**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna in particolare.**Attrazioni storiche:** nessuna in particolare.**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno in particolare**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **terreno vincolato a standard di cui al corpo A**Trattasi di terreno circostante il supercondominio I Girasoli in via Boccaccio ad Azzano San Paolo comprendente marciapiedi, parcheggi e strada ad uso pubblico (**vedasi Allegato 21 foto e Allegato 20 CDU**)

Superficie complessiva di circa mq **2.334,00**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
 Tessitura prevalente parcheggio, strada, marciapiede
 Sistemazioni agrarie: nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di terreno circostante il supercondominio I Girasoli in via Boccaccio ad Azzano San Paolo comprendente marciapiedi, parcheggi e strada ad uso pubblico

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Trattasi delle opere di urbanizzazione relative al Condominio I Girasoli collaudate dall'ing. Borra Gianluigi in data 09.01.2001

3. PRATICHE EDILIZIE (vedansi Allegati 23 e 24)

Numero pratica: 987/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di opere di urbanizzazione area soggetta ad accordo di Programma in via Papa Giovanni XXIII

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/1999

Rilascio in data 29/05/2000 al n. di prot. 10223

NOTE: Trattasi della C.E. relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione area soggetta ad accordo di Programma in via Papa Giovanni XXIII di cui alla Convenzione urbanistica in data 27.07.1998 Notaio Fausti Rep. 34548 Racc 5036 registrata a Bergamo in data 06.08.1998 al n. 7596.

Si precisa che le opere di urbanizzazione sono state collaudate dall'Ing. Borra Gianluigi in data 09.01.2001

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

vincolato a standard sito in via Boccaccio n.12 e via Europa n.25

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

Note: Le opere di urbanizzazione sono state collaudate dall'ing. Borra Gianluigi in data 09.1.2001

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Terreno vincolato a standard sito in via Boccaccio/via Papa Giovanni XXIII

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 23.02.2010 e successive varianti
Zona omogenea:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di complessi condominiali
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 d)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Trattasi di terreno circostante il supercondominio I Girasoli in via Boccaccio ad Azzano San Paolo comprendente marciapiedi, parcheggi e strada ad uso pubblico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Terreno vincolato a standard sito in via Boccaccio/via Papa Giovanni XXIII

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) compra da OMISSIS titolare della pratica edilizia 987/2000 relativa alle opere di urbanizzazione In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 21/03/2005, ai nn. 128185; trascritto a Bergamo, in data 25/03/2005, ai nn. 15615/10604.

Note: Si precisa che i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati nel 2005 dalla società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS); tale società è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) **NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**; da ultimo la società OMISSIS è stata inglobata nel 2019 nella società OMISSIS attuale proprietaria con atto di fusione di società per incorporazione in data 12.12.2019 n. 22819/18427 repertorio Notaio OMISSIS trascritto a Bergamo in data 18.12.2019 ai nn. 64129/41952.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto di compravendita con cui OMISSIS (CF OMISSIS) compra da OMISSIS titolare della pratica edilizia 987/2000 relativa alle opere di urbanizzazione In forza di atto di compravendita il terreno oggetto di pignoramento - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 21/03/2005, ai nn. 128185; trascritto a Bergamo, in data 25/03/2005, ai nn. 15615/10604. G.M.

Vedasi ispezione Allegato 25 in merito a ulteriori informazioni

- Trascrizione pregiudizievole:

La società OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) è stata inglobata nel 2010 da OMISSIS con sede ad OMISSIS (CF OMISSIS) in forza dell'atto (atto di fusione di società per incorporazione) in data 14.12.2010 n.53874 di repertorio Notaio OMISSIS registrato in data 16.12.2010 n. 7733 volume 1 (voltura n. 35032.1/2010 - Pratica n. BG0399297 in atti dal 29.12.2010) **NON TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.**

Trascrizione pregiudizievole:

ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE con cui OMISSIS si fonde con OMISSIS; Derivante da: Fusione di società per incorporazione; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 12/12/2019 ai nn. 22819/18427 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64129/41952; OMISSIS viene assorbita da OMISSIS .

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27.05.2023 al n.2125/2023; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 27/05/2023 ai nn. 2125/2023; Iscritto/trascritto a BRESCIA in data 03/10/2023 ai nn. 53663/7548; Importo ipoteca: € 408.504,80; Importo capitale: € 408.504,80

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo in data 18.11.2024; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2024 ai nn. 4614/1924 in data 19/11/2024 ai nn. 60889/9896; Importo ipoteca: € 362.310,88; Importo capitale: € 181.155,44; Note: Vedasi Allegato Formalità: non riguarda il terreno oggetto di pignoramento.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IN DATA 27.07.2025; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO DI PIGNORAMENTO in data 23/07/2025 ai nn. 5752/2025 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/09/2025 ai nn. 49694/35541; Vedasi formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

vincolato a standard (marciapiedi, parcheggi e strada ad uso pubblico) sito in Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio/via Papa Giovanni XXIII

Spese di gestione condominiale: L'amministratore condominiale nella nota esplicativa della gestione del bilancio non indica spese specifiche per la gestione/manutenzione delle aree a standard

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna .

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 35,26/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di aree a standard

Attestazione Prestazione Energetica: Trattasi di aree a standard

Indice di prestazione energetica: Trattasi di aree a standard

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di aree a standard

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

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	2.334,00	1,00	2.334,00
		2.334,00		2.334,00

In assenza di specifiche indicazioni trattandosi di aree a standard si considera la superficie effettiva e si considera il valore di 8,22 €/mc di cui alla Tabella del Consiglio Comunale relativa agli oneri di urbanizzazione moltiplicato per 3 (volume medio di un piano) e quindi per 24,66 €/mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Standard

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di lotto unico

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Trattasi di opere di urbanizzazione

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

Stima sintetica

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Azzano San Paolo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Azzano San Paolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore a mq. di 23,84 come da tabella del Comune di Azzano San Paolo relativo alle opere di urbanizzazione primaria ;

Altre fonti di informazione: .

12.3 Valutazione corpi:**Corpo A. vincolato a standard****Azzano San Paolo (BG), via Boccaccio/via Papa Giovanni XXIII**

Si considera il valore di 8,22 €/mc di cui alla Tabella del Consiglio Comunale relativa gli oneri di urbanizzazione moltiplicato per 3 e quindi per 24,66 €/mq

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.556,44

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	2.334,00	€ 24,66 €/mq	€ 57.556,44
Riduzione per uso pubblico pari al 90%			- € 51.800,80
Percentuale di proprietà 3526/100000 su 5.755,64			€ 202,94
Valore Finale tenendo conto della percentuale di proprietà			€ 202,94
Valore corpo			€ 202,94
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202,94
Valore complessivo diritto e quota			€ 202,94

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	vincolato a standard	2.334,00	€ 5.755,64	€ 202,94

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 5.755,64

Valore diritto e quota € 202,94

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore terreno a standard ARROTONDATO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 200,00

Allegati

- ALLEGATO 01 Visura appartamento fg. 5 mappale 4005 sub 9
- ALLEGATO 02 Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 03 Scheda catastale appartamento fg 5 mappale 4005 sub 9
- ALLEGATO 04 Visura box doppio fg. 5 mappale 4005 sub 23
- ALLEGATO 05 Scheda catastale box doppio fg 5 mappale 4005 sub 23
- ALLEGATO 06 Visura box singolo fg. 5 mappale 4005 sub 13
- ALLEGATO 07 Scheda catastale box singolo fg 5 mappale 4005 sub 13
- ALLEGATO 08 Foto appartamento fg. 5 mappale 4005 sub 9
- ALLEGATO 09 Foto box doppio fg. 5 mappale 4005 sub 23
- ALLEGATO 10 Foto box singolo fg5 mappale 4005 sub 13
- ALLEGATO 11 Rilievo dei beni in via Boccaccio 12
- ALLEGATO 12 Tavole DIA n.78/2000
- ALLEGATO 13 Rate condominiali insolite

ALLEGATO 14 Visura fg 7 mappale 4030 sub 119 box in via Europa
ALLEGATO 15 Elaborato planimetrico fg 7 mapp 4030
ALLEGATO 16 Scheda fg 7 mappale 4030 sub 119 box in via Europa
ALLEGATO 17 Rilievo Box in via Europa n.25
ALLEGATO 18 Foto box in via Europa n.25
ALLEGATO 19 Visura terreno fg 5 mappale 4057 via Boccaccio
ALLEGATO 20 Estratto di mappa terreno fg 5 mappale 4057 via Boccaccio
ALLEGATO 21 Foto terreno fg 5 mappale 4057 via Boccaccio
ALLEGATO 22 CDU Certificato di destinazione urbanistica
ALLEGATO 23 Concessione edilizia 987/2000 opere di urbanizzazione
ALLEGATO 24 Tavole CE 987/2000 opere di urbanizzazione
ALLEGATO 25 Formalità sui beni oggetti di pignoramento
ALLEGATO 26 Rate condominiali scadute via Europa
Cartella zip planimetrie e fotografie
Succinta
Perizia senza dati sensibili
Check-list
Prospetto dei beni

27-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli