

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 198/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F
Partita IVA: 01178640775
Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio
Telefono: 328-8936606
Email: ing.schiavone@yahoo.it
Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu



Beni in **Gandino (BG)**
Località/Frazione
Via Monte Farno n.27

INDICE**Lotto: 1 - Villa su tre livelli con autorimessa, giardino e terreni limitrofi**

| | |
|--|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 11 |
| Corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi..... | 11 |
| 2. DESCRIZIONE | 11 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 11 |
| Corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi..... | 12 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 16 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 17 |
| Corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi..... | 17 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 17 |
| Corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi..... | 17 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 18 |
| Corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi..... | 18 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 19 |
| Corpo:..... | 19 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 19 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 19 |
| Corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi..... | 19 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 20 |
| Corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi..... | 20 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 21 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 21 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 22 |
| Criterio di stima | 22 |
| Fonti d'informazione | 22 |
| Valutazione corpi..... | 22 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 23 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 23 |
| Regime fiscale della vendita | 23 |



Beni in **Gandino (BG)**
Località/Frazione
Via Monte Farno n.27

INDICE**Lotto: 2 - Negozio Via Roma (Foglio 32, P.IIa 137, Sub.713)**

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 23 |
| Corpo: Negozio al P.T di via Roma..... | 23 |
| 2. DESCRIZIONE | 24 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 24 |
| Corpo: Negozio al P.T di via Roma..... | 25 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 27 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 28 |
| Corpo: Negozio al P.T di via Roma..... | 28 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 28 |
| Corpo: Negozio al P.T di via Roma..... | 28 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 29 |
| Corpo: Negozio al P.T di via Roma..... | 29 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 29 |
| Corpo:..... | 29 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 29 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 30 |
| Corpo: Negozio al P.T di via Roma..... | 30 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 30 |
| Corpo: Negozio al P.T di via Roma..... | 30 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 31 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 31 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 31 |
| Criterio di stima | 31 |
| Fonti d'informazione | 31 |
| Valutazione corpi..... | 32 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 32 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 32 |
| Regime fiscale della vendita | 32 |



Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione
Via G. Pezzotta n.4

INDICE

Lotto: 3 - Ufficio Via G. Pezzotta n.4 (Sez. AL, Foglio 27, P.Ila 190, Sub.752)

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 33 |
| Corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4..... | 33 |
| 2. DESCRIZIONE | 33 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 33 |
| Corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4..... | 34 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 36 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 37 |
| Corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4..... | 37 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 37 |
| Corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4..... | 37 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 38 |
| Corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4..... | 38 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 38 |
| Corpo:..... | 39 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 39 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 39 |
| Corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4..... | 39 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 40 |
| Corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4..... | 40 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 41 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 41 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 41 |
| Criterio di stima | 41 |
| Fonti d'informazione | 41 |
| Valutazione corpi..... | 41 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 42 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 42 |
| Regime fiscale della vendita | 42 |



Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione
Via G. Mazzini

INDICE

Lotto: 4 - Appartamento al P.1 di Via G. Mazzini con box auto con ingresso in Via M. Di Savoia

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 42 |
| Corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 | 42 |
| 2. DESCRIZIONE | 43 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 43 |
| Corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 | 44 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 48 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 49 |
| Corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 | 49 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 49 |
| Corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 | 49 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 50 |
| Corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 | 50 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 50 |
| Corpo:..... | 51 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 51 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 51 |
| Corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 | 51 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 52 |
| Corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 | 52 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 53 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 53 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 53 |
| Criterio di stima | 53 |
| Fonti d'informazione | 54 |
| Valutazione corpi..... | 54 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 54 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 55 |
| Regime fiscale della vendita | 55 |



Lotto: 5 - Box auto al PS1 di Via G. di Savoia

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 56 |
| Corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia..... | 56 |
| 2. DESCRIZIONE | 56 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 56 |
| Corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia..... | 57 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 58 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 60 |
| Corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia..... | 60 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 60 |
| Corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia..... | 60 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 61 |
| Corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia..... | 61 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 61 |
| Corpo:..... | 61 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 62 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 62 |
| Corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia..... | 62 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 63 |
| Corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia..... | 63 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 63 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 63 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 64 |
| Criterio di stima | 64 |
| Fonti d'informazione | 64 |
| Valutazione corpi..... | 64 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 65 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 65 |
| Regime fiscale della vendita | 65 |



Beni in **Curno (BG)**
Località/Frazione
Via Manzù (Ex Via delle Alene Alte)

INDICE**Lotto: 6 - Ufficio al P.1. di Via Manzù n.5 (Sub.730)**

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 65 |
| Corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9..... | 65 |
| 2. DESCRIZIONE | 66 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 66 |
| Corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9..... | 66 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 69 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 70 |
| Corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9..... | 70 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 70 |
| Corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9..... | 70 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 71 |
| Corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9..... | 71 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 71 |
| Corpo:..... | 72 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 72 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 72 |
| Corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9..... | 72 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 73 |
| Corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9..... | 73 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 74 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 74 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 74 |
| Criterio di stima | 74 |
| Fonti d'informazione | 74 |
| Valutazione corpi..... | 75 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 75 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 75 |



Lotto: 7 - Appartamento al P.2 di via Manzù n.5 (Sub.738)

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 76 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1..... | 76 |
| 2. DESCRIZIONE | 76 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 77 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1..... | 77 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 80 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 81 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1..... | 81 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 81 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1..... | 81 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 82 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1..... | 82 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 82 |
| Corpo:..... | 83 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 83 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 83 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1..... | 83 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 84 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1..... | 84 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 85 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 86 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 86 |
| Criterio di stima | 86 |
| Fonti d'informazione | 86 |
| Valutazione corpi..... | 86 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 87 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 87 |
| Regime fiscale della vendita | 87 |



Lotto: 8 - Appartamento al P.2 di via Manzù n.5 (Sub.739)

| | |
|--|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 88 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | 88 |
| 2. DESCRIZIONE | 88 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 89 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | 89 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 92 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 93 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | 93 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 93 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | 93 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 94 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | 94 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 94 |
| Corpo:..... | 95 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 95 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 95 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | 95 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 96 |
| Corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | 96 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 98 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 98 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 98 |
| Criterio di stima | 98 |
| Fonti d'informazione | 98 |
| Valutazione corpi..... | 98 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 99 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 99 |
| Regime fiscale della vendita | 99 |



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2023 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervento: OMISSIS S.R.L.
Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Data nomina: 22-06-2023
Data giuramento: 12-07-2023
Data sopralluogo: 13-09-2023
Cronologia operazioni peritali:
16-09-2023: Richiedevo a mezzo PEC al comune di Albino i Certificati di Stato Civile, Residenza ed Estratto matrimoniale degli esecutati;
20-07-2023: Richiedevo atti compravendita notaio OMISSIS Rep. 156905/68376, notaio OMISSIS Rep.32929/47052, notaio OMISSIS Rep.35826;
20-07-2023: Invio richiesta di Accesso agli Atti al comune di Albino, Gandino, Curno per reperire gli atti autorizzativi degli immobili pignorati;
24-07-2023: Mi portavo presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gandino per consultare la documentazione contenente gli atti autorizzativi degli immobili pignorati ed estrarne le copie ritenute significative;
12-09-2023: Mi portavo presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gandino per consultare la documentazione contenente gli atti autorizzativi degli immobili pignorati ed estrarne le copie ritenute significative;
13-09-2023: Mi portavo presso l'ufficio Tecnico del Comune di Curno per consultare la documentazione contenente gli atti autorizzativi degli immobili pignorati ed estrarne le copie ritenute significative;
16-09-2023: Richiedevo all'amministratore condominiale informazioni circa le spese ordinarie e straordinarie degli immobili di Via Mazzini ad Albino;
18-09-2023: Mi portavo presso gli immobili di Curno per eseguire il sopralluogo;
18-09-2023: Richiedevo all'amministratore condominiale, l'ammontare delle spese ordinarie e straordinarie degli immobili di Via Pezzotta ad Albino;
19-09-2023: Mi portavo a Gandino presso gli immobili di Via Roma (negozi) per il sopralluogo;
02-10-2023: Mi portavo a Gandino presso gli immobili di Via Monte Farno (Villa) per il sopralluogo;
02-10-2023: Richiedevo gli atti di compravendita riguardanti gli immobili di Curno;
06-10-2023; Richiedevo ulteriori atti di compravendita a rogito del notaio OMISSIS e del notaio OMISSIS; 16-10-2023: Richiedevo all'archivio notarile di stato Sezione di Bergamo, gli atti notarili riguardanti convenzioni e vincoli gravanti sui beni di Curno;
22-10-2023: Richiedevo al notaio OMISSIS, atto di restrizione dei beni (Rep.49293/31610 del 17-04-2007, riguardante gli immobili di Via Pezzotta ad Albino;
Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuavo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato, ai quesiti posti dal giudice.



Beni in **Gandino (BG)**
Via Monte Farno n.27

Lotto: 1 - Villa su tre livelli con autorimessa, giardino e terreni limitrofi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi.

Abitazione in villini [A7] sito in Gandino (BG) CAP: 24024, Via Monte Farno n. 27

Note: Trattasi di una villa su tre livelli P.T.-1-2 (Foglio 7, P.IIa 976, Sub.1). Il piano terra si compone di una cucina, un soggiorno, un bagno con antibagno, un vano scala ed un veranda, una lavanderia e due vani accessori (Locale tecnico e cantina); il piano primo ospita invece n.5 camere da letto, un vano scala, un corridoio e n.2 bagni. Completa la villa un secondo ed ultimo piano composto da un unico vano con un bagno. L'immobile ha inoltre due terrazzi di ampie dimensioni al piano primo, un balcone che gira su tre lati sempre allo stesso piano, un ulteriore terrazzo al piano secondo e un'ampia area di proprietà esclusiva al piano terra. E' identificato in Catasto al Foglio 7, P.IIa 976, Sub.1 e ricade nella zona di E (uso agricolo) di cui all'art.33 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Gandino (Ultima rettifica del 15-03-2022)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: La ditta OMISSIS ha sede ad [REDACTED] ed il legale rappresentante pro tempore è la sig.ra OMISSIS (OMISSIS) nata a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio sez. BA - 7, particella 976, subalterno 1, scheda catastale Planimetria catastale prot. 2999 presentata il 5 febbraio 1996 (Allegato n.34), indirizzo Via Monte Farno, 27, piano T-1-2, comune Gandino, categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, superficie 249 , rendita € 1.146,53

Derivante da: Atto di compravendita del 27-04-2018 n.156905/68376 di repertorio a rogito Dr. OMISSIS, notaio in Bergamo e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio al nn. 20476/14313 del 03-05-2018 con cui la ditta OMISSIS. con sede in Gazzaniga con codice fiscale OMISSIS vendeva gli immobili in oggetto alla società OMISSIS con sede in Albino con codice fiscale OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di villa singola per cui non ci sono millesimi

Confini: mappali 3178, 2506, 973, 3676

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

I dati catastali reperiti a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia del Territorio (Allegati n.ri 34-37) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il cespite (Villa su tre livelli con adiacente autorimessa ed area verde limitrofa) è ubicato nel comune di Gandino in Via Monte Farno n.27 nella zona di cui all'art.33 (Ambito E: ad uso agricolo) del Piano delle Regole del PGT del Comune di Gandino (Allegato n.25) in un'area di montagna totalmente destinata al pascolo. Gli immobili insistono su un lotto di proprietà esclusiva (Ente Urbano: Foglio 9, P.IIa 976) in una zona



molto panoramica ed esclusiva dal punto di vista naturalistico/ambientale. La costruzione degli immobili risale presumibilmente agli anni '50 ed è stata soggetta, nel corso degli anni, a numerosi altri interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria come documentato nell'allegato n.19. Attualmente sono in corso degli ulteriori lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento copertura, formazione di nuova apertura e ampliamento bagno al secondo piano) regolamentati da SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (prot.n.2159 del 28-02-2022).

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: Boschiva e agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Boschive e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: zona di montagna per cui è di particolare pregio naturalistico e ambientale.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non presenti in quanto trattasi di zona montana

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusi e terreni limitrofi**

I beni oggetto del presente lotto insistono su un'area urbana (Foglio 9, P.IIa 976) di proprietà esclusiva ricadente in località Barzizza del Comune di Gandino in Via Monte Farno n.27, nella zona nella zona di cui all'art.33 (Ambito E: ad uso agricolo) del Piano delle Regole del PGT del Comune di Gandino (Allegato n.25) in un'area di montagna di pregio naturalistico/ambientale totalmente destinata al pascolo. La viabilità è garantita soltanto dalla Via Monte Farno che è l'unica arteria che consente di raggiungere i luoghi: è quindi evidente la totale assenza di traffico veicolare che possa interferire con il silenzio tipico della montagna.

La villa si sviluppa su tre livelli (P.T-1-2) ed ha il corpo dominante in pianta quadrata con copertura a falde. All'angolo sud/est al piano terra è presente un'ampia area pavimentata con lastre in porfido che accompagnano tutta la zona perimetrale dell'immobile. Il piano primo è invece caratterizzato da un balcone che corre lungo tre prospetti (sud/est, sud/ovest e nord/ovest) e due terrazzi: uno a nord/est (sull'autorimessa) e l'altro a sud/est (sul locale cisterna) Il piano secondo, avente altezza variabile poiché chiuso con una copertura a falde, ha anch'esso un ampio terrazzo a sud/ovest.

Trattasi di un edificio di due piani in elevazione oltre ad un locale pluriuso con soffitta e terrazzo al secondo piano, realizzato in muratura portante con solai gettati in opera foderati in legno sull'intradosso, tamponamenti in muratura piena, balconi e terrazzi con parapetti in legno, gronde in preverniciato laccato marrone, il tutto circondato da un'ampia fascia pavimentata in porfido delimitata da una staccionata in legno a sud/est e sud/ovest fino al cancello carrabile secondario posto più a sud rispetto a quello primario. Il confine nord/est è invece segnato da listelli in ferro ancorati al suolo a reggere una rete a maglie intrecciate con anima in ferro zincato rivestito di materiale plastico verde che accompagna il confine della proprietà fino al cancello carrabile principale su via Monte Farno in corrispondenza del quale si interrompe per poi proseguire oltre il suddetto cancello principale e fino al cancello secondario ove si interrompe nuovamente per poi continuare fino a delimitare il confine nord/ovest della proprietà. La stessa recinzione segna i confini sud/ovest e sud/est della proprietà. Il cancello secondario è provvisorio ed è realizzato con una rete in ferro zincato ancorato a due montanti laterali in ferro laccato grigio a delimitare una strada con pavimentazione in calcestruzzo di proprietà esclusiva con una pendenza importante che consente di accedere direttamente al piazzale posto a sud/est del fabbricato. Detta strada, da una parte (nord/ovest) è alla stessa quota del terreno ma dall'altra parte (sud/est) è ad una quota superiore per cui, per garantirne la stabilità, è stato realizzato un muretto di sostegno con travetti sovrapposti disposti longitudinalmente fermati da travetti di dimensioni più generose disposti verticalmente conficcati nel terreno. Questo stesso lato della strada è delimitato da una staccionata in legno avente le stesse caratteristiche costruttive di quella che delimita la proprietà. Il cancello carrabile principale, posto più a nord rispetto al secondario continuando su via Monte Farno, è invece a due battenti automatizzati realizzati con elementi che richiamano, per forma e materiale, quelli dei parapetti dei balconi. A delimitare il cancello ci sono due pilastri in muratura sui quali, oltre ad essere ancorate le due ante, è disposto un copri cancello di copertura a doppia fal-



da. Il suddetto ingresso principale consente di accedere, mediante una strada pavimentata in calcestruzzo, al cortile antistante l'ingresso della villa e dell'autorimessa. Analogamente alla strada che si apre oltre il cancello secondario, anche questa è a nord/est a quota terreno mentre a sud/ovest è ad una quota superiore per cui, lungo tutto il confine sud/ovest, superiormente vi è un parapetto in listelli di legno, ed inferiormente è stabilizzata da un muro di contenimento in pietra a secco che diventa sempre più alto fino a raggiungere la quota massima in corrispondenza del confine del cortile a nord/ovest e sud/ovest antistante la villa delimitato da una ringhiera in ferro laccato marrone. L'intera area su cui insiste il fabbricato (Foglio 9, P.la 976) ove non pavimentata, ovvero nelle immediate vicinanze della villa, è a prato in ottimo stato di manutenzione.

L'intero fabbricato ha delle buone finiture ed è in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **1.771,95**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022-2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. Si faccia riferimento all'allegato n.40 (Rilievo metrico del lotto n.1)

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: La villa si sviluppa su tre livelli (P.T-1-2) con ingresso posto al piano terra sul prospetto principale (nord/ovest) delimitato da un'ampia fascia ben pavimentata con lastre di porfido, direttamente collegata al viale di accesso privato con pavimento in calcestruzzo, delimitato da un cancello automatizzato che si apre su Via Monte Farno. Il fabbricato è tutto della stessa proprietà per cui non confina con altri fabbricati se non dal lato nord/est ove, al piano terra, confinante con l'autorimessa (Sub.2) della stessa proprietà.

L'ingresso è delimitato da una doppia porta: una esterna in legno pieno a due ante battenti che, pur risalendo probabilmente all'epoca di realizzazione dell'immobile, risulta essere in ottimo stato di conservazione e l'altra, più interna, anch'essa a due ante battenti, con telaio in legno e ampie vetrate centrali. La porta interna viene utilizzata generalmente durante il giorno mentre, il portone esterno, serve per chiudere in sicurezza l'immobile nelle ore notturne e/o nei periodi in cui non è abitato. A completamento c'è davanti al portone principale, una griglia in ferro intrecciato laccato marrone con apertura a battente.

L'ingresso si apre su una cucina (Sup.=14,25 mq e h=2,70 m) a pianta rettangolare avente pavimentazione in piastrelle marrone scuro, pareti laterali foderate con legno perlinato e controsoffitto foderato con pannelli isolanti sorretti da travetti in legno. È completa di fornelli, lavandino, frigorifero ed un tavolo poggiato sulla parete nord/est. Dalla cucina si aprono tre differenti porte: una consente l'accesso al locale lavanderia, la seconda all'antibagno e quindi al bagno e la terza ed ultima conduce al soggiorno.

L'accesso alla lavanderia (Sup.=6 mq e h=2,50 m) è posto entrando dall'ingresso principale, subito a sinistra ove, una porta ad un'anta in legno massello con elementi verticali raccordati da tre listelli orizzontali (in alto, in basso e al centro) si apre sul suddetto vano avente pavimentazione in piastrelle marrone scuro, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca. L'ingresso è altresì delimitato da un gradino che porta il piano di calpestio della lavanderia, ad una quota inferiore rispetto a quella della cucina. Ha inoltre affaccio esterno sul prospetto principale (nord/ovest) mediante una finestra (85x140) cm ed è direttamente collegata all'adiacente autorimessa (Sub.2) mediante una porta in ferro laccato marrone ad un solo battente.

Si evidenzia che attualmente detto vano non è utilizzato come locale lavanderia ma come cantina/deposito.

La seconda porta nel vano cucina, posta sulla parete opposta rispetto all'ingresso, conduce all'antibagno (Sup.=5,62 mq e h=2,50 m) privo di affacci esterni ed al successivo bagno (Sup.=2,10 mq e h=2,50 m) avente affaccio esterno mediante finestra (100x140) cm. È completo di water, bidet e lavandino in ceramica bianca completi di miscelatori di tipo tradizionale. La pavimentazione è in piastrelle e le pareti laterali sono ricoperte di perline in legno.

La terza ed ultima porta nella cucina, posta sulla parete destra (sud/ovest) in prossimità di quella dell'antibagno, si apre invece su un ampio soggiorno (Sup.=36 mq e h=2,75 m) il cui piano di calpestio è ad una quota inferiore rispetto a quello della cucina per cui, in corrispondenza della porta di ingresso, anch'essa avente le stesse caratteristiche costruttive di quella della lavanderia, ci sono due gradini. Nonostante il dislivello tra cucina e soggiorno, l'altezza utile interna non si discosta molto in quanto, il controsoffitto del soggiorno che è stato recentemente ristrutturato, ha un considerevole strato di materiale isolante



posto sotto la recente e rifinita controsoffittatura realizzata con grossi pannelli di legno scuro verniciato a lucido sorretto da considerevoli travi in legno a sezione rettangolare anch'esse verniciate a lucido. Nella controsoffittatura sono montati dei faretti quadrati a filo che completano l'illuminazione del soggiorno. La pavimentazione è la stessa dell'ingresso, ovvero in piastrelle marrone scuro anche se è rivestita integralmente con moquette con fondo rosso richiamante il tipo disegno scozzese. Le pareti laterali sono foderate in parte con legno perlinato (quella a nord/est integralmente e circa metà di quelle a sud/est e nord/ovest) mentre la rimanente parte è ricoperta di intonaco civile e rifinita con idropittura bianca. L'illuminazione naturale e l'areazione sono garantite da n.5 finestre delle stesse dimensioni (100x140) cm: due con affaccio a nord/ovest, due a sud/ovest ed una a sud/est sulla veranda chiusa. All'angolo nord/ovest è presente un maestoso caminetto in ottimo stato di conservazioni che garantisce un alido supporto al riscaldamento degli ambienti oltre ad essere un considerevole e affascinante elemento di arredo.

Sulla parete sud/est, al confine della parte foderata con perline in legno, si apre una porta ad una sola anta il legno massello, che consente l'accesso al vano scala (Sup.=10,45 mq) avente la stessa pavimentazione dell'appartamento, ovvero in piastrelle marrone scuro e pareti laterali rivestite di perline il legno. Non ha affacci esterni se non la porta in ferro intrecciato (120x250) cm a doppia anta a battente che consente l'accesso alla veranda (Sup.=7,08 mq e h=3,00 m) avente pavimentazione sempre in piastrelle marrone scuro, parete a sud/ovest finestrata e parete a sud/est totalmente apribile in quanto costituita da una porta finestra a 4 ante con affaccio sul piazzale a sud/est lastricato con porfido.

Dal vano scala, avente alzate e pedate rivestite in moquette verde, passamano in legno ancorato al muro perimetrale e ringhiera in doghe in legno finemente lavorato e lucidato con passamano superiore a rivestire la parete opposta, si accede al piano primo ove, un corridoio consente di accedere a n.5 camere da letto e n. 2 bagni. Alle spalle del vano scala, si apre una porta che consente di accedere al primo vano bagno (4,78 mq) posizionato in corrispondenza di quello al piano terra, avente affaccio a sud/est mediante porta finestra (90x220) cm che consente l'accesso al terrazzo (40 mq) con pavimentazione ricoperta da un manto di erba sintetica, recinzione realizzata a nord, con una rete a maglie intrecciate in ferro zincato rivestita di materiale plastico verde mentre, a sud/est e sud/ovest, c'è un parapetto realizzato con doghe in legno e passamano superiore che continua sul balcone che si estende sia sulla restante parte del prospetto sud/est che sui due prospetti a sud/ovest e nord/ovest. Il suddetto balcone (28,47 mq) ha le stesse finiture del terrazzo. Il bagno ha pavimentazione in piastrelle marrone scuro identiche a quelle degli altri vani già descritti, pareti laterali rivestite con perline in legno tranne la parte corrispondente al box doccia ove sono posate le stesse piastrelle del pavimento. È completo di sanitari (water, bidet, lavandino e piaccio doccia) in ceramica bianca di tipo tradizionale (poggiati a terra) con rubinetteria anch'essa tradizionale (non a miscelatori). Il vano scala del piano primo (10,45 mq) ha affaccio a sud/est sul balcone mediante porta finestra (90x220) cm che garantisce l'illuminazione e l'areazione del successivo corridoio (6,38 mq) sui cui lati sono posti gli ingressi delle camere da letto, tre con affaccio a sud/ovest e due con affacci a nord/est.

Di fronte alla scala, si apre la porta che consente l'accesso alla prima camera da letto (7,98 mq) posizionata all'angolo sud del piano, con affaccio a sud/ovest sul balcone mediante porta finestra (90x220) cm. A seguire, sempre con affaccio a sud/ovest mediante porta finestra (90x220) cm, è presente la seconda camera da letto (7,83 mq) che precede la terza camera da letto (8,83 mq) con lo stesso affaccio delle altre due e posizionata all'angolo ovest del piano. Sul versante opposto del corridoio ci sono le altre due camere da letto: una (camera 4 con Sup.=13,48 mq) all'angolo nord del fabbricato con affaccio a nord/ovest sul balcone mediante porta finestra (90x220) cm e l'altra (camera 5 con Sup.=11,96 mq) avente affaccio a nord/est sul terrazzo (81,73 mq) soprastante l'autorimessa, mediante porta finestra (90x220) cm. Interposto tra la camera 3 a sud/ovest e la camera 4 a nord/ovest, c'è un secondo bagno che ha ingresso sia dal corridoio che dalla camera 3, affaccio a nord/ovest sul balcone mediante porta finestra (90x220) cm, pavimento realizzato con le solite piastrelle che caratterizzano anche gli altri bagni ed il vano scala, completo di sanitari tradizionali (water, bidet, lavandino e piatto doccia) muniti di rubinetteria tradizionale. Il corridoio ha pareti laterali rivestite con perline di legno posate verticalmente e soffitti anch'essi in perline ma posate a spina di pesce mentre, il pavimento è in parquet verde. Le camere hanno tutte le stesse finiture, ovvero pareti laterali rivestite con perline di legno poste verticalmente e soffitti sempre con perline di legno ma disposte a spina di pesce: l'unico elemento che le differenzia per la colorazione, è il rivestimento del pavimento che pur riportando lo stesso disegno scozzese, ha delle tonalità differenti in quanto le camere 1 e 2 hanno fondo blu, le altre invece sono su fondo marrone/rossastro.

Dal vano scala del piano primo, mediante una porta in legno perfettamente mimetizzata con il rivestimento in perline di legno delle pareti, si accede ad un'ulteriore rampa di scale che conduce al secondo ed ultimo piano.

Da segnalare l'apertura (autorizzata con Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso



di Costruire – prot.n. 2159 del 28-02-2022) di una porta ad un battente (70x215) cm sulla scala tra primo e secondo piano che consente di raggiungere il terrazzo a sud/ovest.

La scala si apre su un unico vano (33,13 mq) avente altezza variabile degradante dal centro (2,50 m) fino alla parte più bassa man mano che ci si sposta verso le quattro pareti perimetrali fino a fermarsi ad una quota di 1,5 m ove è stata realizzata una parete parallela alle mura perimetrali per delimitare la parte vivibile da quella ad una quota inferiore ad 1,5 m. L'areazione e l'illuminazione del piano avvengono mediante una finestra (120x100) cm in prossimità delle scale avente affaccio a sud/est ed una porta finestra (90x220) cm con affaccio sul terrazzo (24,38 mq) a sud/ovest. Le finiture del secondo piano sono identiche a quelle della restante parte della villa, ovvero pareti laterali e falde interne del tetto di copertura rivestite con perline di legno, pavimento in moquette con fondo verde. Le falde del tetto poggiano su una solida struttura con travi in legno saldamente ancorate. Completa il piano un vano bagno (3,00 mq) oggetto di ristrutturazione legittimata da Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (prot.n. 2159 del 28-02-2022) che ha consentito l'ampiamiento del vano, sempre con pareti in legno e la realizzazione di un velux a soffitto per garantire l'areazione e l'illuminazione del locale. Attualmente sono presenti soltanto il water, il bidet ed il lavandino ma l'ampiamiento è stato progettato proprio per consentire la prossima posa di un piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a basamento a gasolio posta nel locale tecnico accessibile dall'autorimessa, completo di cronotermostato posto sulla parete del disimpegno antistante il bagno del piano primo e termosifoni in alluminio nei singoli ambienti, privi di valvole termostatiche. I terminali di erogazione, pur se tutti in alluminio, hanno laccatura differente: al piano terra e al primo piano sono marrone scuro mentre al secondo piano sono bianchi. Il cronotermostato consente di regolare la temperatura e l'accensione dell'impianto dell'intera villa ma non permette la termoregolazione individuale dei singoli piani, operazione fattibile manualmente agendo sulle tre differenti valvole di zona poste in prossimità della caldaia. Il serbatoio del gasolio è murato nella parte sinistra dell'autorimessa. In prossimità del cancello carrabile su via Monte Farno, è posizionato un serbatoio di forma torica che garantisce la fornitura di gas metano per l'alimentazione dei fornelli della cucina.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con placche in acciaio e frutti in materiale plastico bianco completo di quadro elettrico posto sulla parete interna dell'adiacente autorimessa. L'impianto citofonico è di tipo tradizionale.

La fornitura di acqua è garantita da n.3 cisterne poste in apposito locale adiacente il piazzale a sud/est autorizzato in data 01-06-1992 in seguito a richiesta presentata in data 19-05-1992 prot. n.160/ut (Allegato n.19): allo stato attuale l'immobile non è quindi collegato all'impianto di fornitura idrica comunale.

Gli infissi esterni hanno telaio in legno con vetro singolo, datati ma in buono stato di conservazione completi di antoni esterni in legno.

A completamento della villa, identificati con gli stessi riferimenti catastali (Foglio 7, P.III 976, Sub.1), ci sono il locale tecnico, la cantina ed un disimpegno, posizionati a nord/est tra l'autorimessa e il piano terra ma con accesso dall'autorimessa.

Il locale tecnico (5,75 mq) adiacente alla lavanderia, è accessibile da una porta in ferro laccato marrone sulla parete dell'autorimessa entrando a destra; è lastricato con piastrelle rettangolari mattone scuro (20x10) cm, ha pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca ed ha un'altezza utile pari a 2,50 m.

A seguire, con ingresso sempre dall'autorimessa, è presente la cantina (7,28 mq e h=2,50 m) le cui pareti laterali ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. La prima parte della cantina (corrispondente a quella che era la sua superficie originale) è pavimentata mentre, la restante parte è in battuto di cemento. Ha affaccio a sud/ovest mediante finestra (80x80) cm (non riportata catastalmente e progettualmente per cui da sanare). È inoltre direttamente collegata, mediante una porta in ferro laccato marrone ad una sola anta, al successivo disimpegno (6,24 mq) non rifinito (a rustico) che si apre esternamente, mediante porta (100x200) cm in ferro, direttamente sul piazzale esterno a sud/est con pavimentazione in porfido. Adiacente al disimpegno, c'è il locale cisterna accessibile solo dal soffitto esterno che costituisce il pavimento della terrazza.

L'intero cespite, pur se risalente agli anni '50, è scrupolosamente mantenuto sia internamente che esternamente così come gli spazi aperti di pertinenza per cui è in ottimo stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1985 |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | |
|---|---|
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | Potenza 4,5 Kw |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | A gasolio con caldaia nel locale tecnico e termosifoni ai piani completo di n.1 cronotermostato al piano primo per la regolazione della temperatura dei tre piani |
| Stato impianto | Buono |
| Potenza nominale | 35 kw |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Caldaia vecchia, risalente probabilmente agli anni '60 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | é presente una cisterna per la fornitura di gasolio posta nell'auto-rimessa |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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 |

Note generali impianti: L'immobile è dotato di n.3 cisterne per l'approvvigionamento idrico per cui non ha allacci alla rete idrica locale.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Condono Edilizio prot.1243

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: di ristrutturazione con formazione mansarda, garage e servizi

Oggetto: Condono Edilizio Legge n.47/1985

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 1243

Rilascio in data 10/05/1993 al n. di prot. 1243/UT Rep. Conc. n. 57

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia prot. 160/UT

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un locale cisterna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/05/1992 al n. di prot. 160/UT

Rilascio in data 01/06/1992 al n. di prot. Autorizzazione n.144

Numero pratica: Sanatoria prot.1754

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Domanda di sanatoria di abuso edilizio

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un balcone al piano sottotetto dell'immobile sito in località Monte Farno a Gandino

Oggetto: SCIA IN SANATORIA

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1754

Rilascio in data 08/10/2021 al n. di prot. 624

NOTE: I suddetti lavori sono terminati in data 31-12-1993 Condono Edilizio n.375/1995



Numero pratica: DIA n.242/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: consistenti nella realizzazione parziale della copertura dei locali sottostanti il terrazzo mediante copertura in legno con perline in abete e manto in tegole canadesi

Oggetto: Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Presentazione in data 12/09/2000 al n. di prot. 6401

Numero pratica: presa d'atto della DIA 242/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Presa d'atto

Per lavori: consistenti nella realizzazione parziale copertura locali sottostanti il terrazzo

Oggetto: presa d'atto

Presentazione in data 28/09/2000 al n. di prot. 6401/2000

NOTE: Il responsabile del settore edilizia privata del comune di Gandino prende atto della DIA in Variante (pratica Edilizia n.242/2000 Prot.6401/2000)

Numero pratica: DIA 323/2000 (Variante)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: consistenti nel risanamento della copertura dei locali sottostanti il terrazzo

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/11/2000 al n. di prot. 8297

NOTE: Variante alla DIA prot.6401 del 12-09-2000 (risanamento copertura locali sottostanti il terrazzo)

Numero pratica: presa d'atto della DIA 323/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Presa d'atto

Per lavori: consistenti nel risanamento della copertura dei locali sottostanti il terrazzo

Oggetto: presa d'atto

Presentazione in data 12/12/2000 al n. di prot. 8297/2000

NOTE: Il responsabile del settore edilizia privata del comune di Gandino prende atto della DIA in Variante (pratica Edilizia n.323/2000 Prot.8297/2000)

Numero pratica: SCIA Alternativa al permesso di costruire (P.E. 29/2022)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un nuovo manto di copertura, nella demolizione di un corpo accessorio, nella nuova apertura ed ampliamento di un bagno al secondo piano

Oggetto: SCIA

Presentazione in data 25/02/2022 al n. di prot. 2159

NOTE: Completa la pratica anche il parere della commissione del paesaggio rimessa in allegato

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi.****Abitazione in villini [A7] sito in Gandino (BG) CAP: 24024, Via Monte Farno n. 27**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Conformità urbanistica"

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi.****Abitazione in villini [A7] sito in Gandino (BG) CAP: 24024, Via Monte Farno n. 27**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Regolamento edilizio adottato con delibera C.C. n.20 del 21-03-2012 e approvato con delibera C.C n.40 del 09-07-2012 |
| Ambito: | E: uso agricolo |
| Norme tecniche di attuazione: | Art.33 (Ambiti E: uso agricolo) del Piano delle Regole del PGT del Comune di Gandino (Ultima rettifica del 15-03-2022) - Allegato n.25 |
| 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: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.25 |
| Rapporto di copertura: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.25 |
| Altezza massima ammessa: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.25 |
| Volume massimo ammesso: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.25 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato di fatto con le ultime tavole progettuali allegate al più recente ed ultimo atto autorizzativo rinvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Gandino (SCIA Alternativa al Permesso di costruire - prot.2159 del 28-02-2022), è evidente la seguente incongruenza: nella planimetria del secondo piano è stata rappresentata erroneamente una finestra in corrispondenza della parete nord/ovest del secondo piano di quella che in questo elaborato peritale è stata definita "camera 3". Nei rappresentazione dei prospetti però, tale apertura non è stata riportata: è evidente un mero errore materiale di rappresentazione che se non dovesse esser corretto in questa fase con una variante, dovrebbe esser corretto successivamente con un nuovo atto autorizzativo in sanatoria

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione di un nuovo elaborato grafico ove non sia riportata la finestra di cui sopra.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---------------------------------|------------|
| CILA | € 1.200,00 |
| Oblazione | € 516,00 |
| Totale oneri: € 1.716,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi.

Abitazione in villini [A7] sito in Gandino (BG) CAP: 24024, Via Monte Farno n. 27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Apertura di una finestra nella cantina/disimpegno al piano terra; - Apertura di una porta-finestra nel vano scala del primo piano che consente l'accesso al terrazzo a nord/est; - Aumento delle dimensioni del bagno del piano secondo con apertura di un lucernario per l'areazione dello stesso; Regolarizzabili mediante: I lavori di cui sopra sono in corso in seguito alla presentazione della SCIA Alternativa al permesso di costruire datata 28-02-2022 Prot. 2159 (Allegato n.19)

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento DOCFA con rappresentazione grafica di quanto elencato nelle "irregolarità" (n.1 finestra, n.1 porta-finestra, n.1 lucernario e modifica delle dimensioni del bagno al Piano Secondo)

| Oneri di regolarizzazione | |
|-----------------------------------|----------|
| n.3 planimetrie catastali (DOCFA) | € 900,00 |
| Totale oneri: € 900,00 | |



Note: Si sono considerate n.3 planimetrie catastali aggiornate in quanto, in seguito alle recenti norme che disciplinano le variazioni catastali e/o i nuovi accatastamenti, occorre incorporare l'appartamento dai locali accessori (cantine, ecc)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/04/2018**. In forza di Trasferimento della sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Non trascritto presso l'Agenzia del Territorio

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.740.000,00; Importo capitale: € 1.370.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi

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: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi

Abitazione in villini [A7] sito in , Via Monte Farno n. 27

Nulla di quanto indicato grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non previste.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Non previste.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Trattasi di vila singola per cui non ci sono millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile soggetto alla tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EPh=477,58 (Classe G) - Allegato n.30

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica prot.1610800008417 del 28-09-2027

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



Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di una villa su tre livelli P.T.-1-2 (Foglio 7, P.Illa 976, Sub.1). Il piano terra si compone di una cucina, un soggiorno, un bagno con antibagno, un vano scala ed un veranda, una lavanderia e due vani accessori (Locale tecnico e cantina); il piano primo ospita invece n.5 camere da letto, un vano scala, un corridoio e n.2 bagni. Completa la villa un secondo ed ultimo piano composto da un unico vano con un bagno. L'immobile ha inoltre due terrazzi di ampie dimensioni al piano primo, un balcone che gira su tre lati sempre allo stesso piano, un ulteriore terrazzo al piano secondo e un'ampia area di proprietà esclusiva al piano terra. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. (Si faccia riferimento all'allegato n.50)

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|------------------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Piano Terra e Piano Primo | sup lorda di pavimento | 208,00 | 1,00 | 208,00 |
| Piano Secondo (H>1,50 m) | sup lorda di pavimento | 39,27 | 0,33 | 12,96 |
| Piano Secondo (H<1,50 m) | sup lorda di pavimento | 61,00 | 0,10 | 6,10 |
| Locale Tecnico+Cantina+Disimpegno al P.Terra | sup lorda di pavimento | 23,84 | 0,10 | 2,38 |
| Giardino esclusivo al P.T. (fino alla sup.del piano stesso) | sup lorda di pavimento | 107,00 | 0,10 | 10,70 |
| Giardino esclusivo (sup. eccedente quella del P.Terra) | sup lorda di pavimento | 1.159,00 | 0,02 | 23,18 |
| Terrazzo P. Primo (nord/est) | sup lorda di pavimento | 81,37 | 0,25 | 20,34 |
| Terrazzo P. Primo (sud/est) | sup lorda di pavimento | 40,00 | 0,25 | 10,00 |
| Balcone P. Primo | sup lorda di pavimento | 28,47 | 0,33 | 9,40 |
| Terrazzo al P. Secondo | sup lorda di pavimento | 24,00 | 0,25 | 6,00 |
| | | 1.771,95 | | 309,06 |

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: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo - 2023

Zona: Gandino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/7

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

Accessori:

| | |
|--|---|
| <p>Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi 1. Autorimessa</p> | <p>Identificato al n. Sub.2 Posto al piano Terra Composto da 1 Sviluppa una superficie complessiva di 28,13 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € 15000 Note: Trattasi di autorimessa di dimensioni generose posta al piano terra, in adiacenza alla villa. Ha un ingresso veicolare (230x250) cm posto sul prospetto nord/ovest delimitato da una porta a tre ante in ferro laccato marrone con rivestimento esterno in listelli in legno disposti verticalmente. Ha inoltre due ingressi pedonali: uno interno dal locale lavanderia dell'adiacente Piano Terra della villa e l'altro esterno, ovvero dalla porta a nord/est che conduce al disimpegno, quindi alla cantina e poi all'autorimessa. Il locale ha una forma irregolare, pavimento in battuto di cemento, pareti laterali ricoperte di intonaco civile non rifinito e ricoperte di idropittura bianca. E' dotato inoltre di impianto elettrico completo di plafoniera a soffitto per l'illuminazione artificiale, mentre l'illuminazione naturale e l'areazione avvengono mediante n.3 finestre con telaio in ferro, con apertura a vasistas poste sulle 3 ante della porta di ingresso. L'altezza utile interna è pari a 2,50 mt ed il solaio di copertura è fruibile dall'esterno ed utilizzato come terrazzo.</p> |
| <p>Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi 2. Terreni</p> | <p>Identificato al n. Foglio 9, Mappali 3178-3783-3784-3785 Posto al piano Terra Composto da 4 appezzamenti limitrofi Sviluppa una superficie complessiva di 3188 mq Destinazione urbanistica: a pascolo (3178) e a prato (3783-3784-3785) Valore a corpo: € 4300 Note: Trattasi di terreni adiacenti alla villa, tutti ben curati ed erbati. Il valore medio dei terreni a Gandino destinati a pascolo e/o prato è di € 1,35/mq</p> |

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Trattasi di una casa di vacanza che viene utilizzata saltuariamente dall'esecutato e dai suoi familiari



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

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gandino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi (1° semestre del 2023) riferiti a ville e villini:

- minimo € 900,00

- massimo € 1.300,00.

12.3 Valutazione corpi:

Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi. Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa, con annesso Terreni Gandino (BG), Via Monte Farno n.27

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 401.778,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano Terra e Piano Primo | 208,00 | € 1.300,00 | € 270.400,00 |
| Piano Secondo (H>1,50 m) | 12,96 | € 1.300,00 | € 16.848,00 |
| Piano Secondo (H<1,50 m) | 6,10 | € 1.300,00 | € 7.930,00 |
| Locale Tecnico+Cantina+Disimpegno al P.Terra | 2,38 | € 1.300,00 | € 3.094,00 |
| Giardino esclusivo al P.T. (fino alla sup.del piano stesso) | 10,70 | € 1.300,00 | € 13.910,00 |
| Giardino esclusivo (sup. eccedente quella del P.Terra) | 23,18 | € 1.300,00 | € 30.134,00 |
| Terrazzo P. Primo (nord/est) | 20,34 | € 1.300,00 | € 26.442,00 |
| Terrazzo P. Primo (sud/est) | 10,00 | € 1.300,00 | € 13.000,00 |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | | | |
|---|------|------------|--------------|
| Balcone P. Primo | 9,40 | € 1.300,00 | € 12.220,00 |
| Terrazzo al P. Secondo | 6,00 | € 1.300,00 | € 7.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 401.778,00 |
| Valore corpo | | | € 401.778,00 |
| Valore accessori | | | € 19.300,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 421.078,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 421.078,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Villa P.T-1-2 oltre autorimessa al PS1, giardino esclusivo e terreni limitrofi | Abitazione in vilini [A7] con annesso Autorimessa, con annesso Terreni | 309,06 | € 421.078,00 | € 421.078,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 63.161,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.616,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 355.300,30

Valore diritto e quota € 355.300,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 355.300,30

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad IVA

Beni in **Gandino (BG)**
Via Monte Farno n.27

Lotto: 2 - Negozio Via Roma (Foglio 32, P.IIa 137, Sub.713)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio al P.T di via Roma.

Negozi, botteghe [C1] sito in Gandino (BG) CAP: 24024, Via Roma

Note: Trattasi di un negozio inserito al piano terra di un piccolo condominio costituito da tre piani fuori



terra. E' costituito da un unico locale oltre ad un piccolo bagno. E' caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate con affaccio a sud sul porticato su via Roma oltre ad un'altra ampia vetrata con affaccio sempre sul porticato ma ad ovest. Il cespite, se pur di notevoli dimensioni, conserva finiture originali per cui datate. E' comunque nella centrale Via Roma, in pieno centro storico, per cui gode di ottima visibilità

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS) in persona del legale rappresentante pro tempore OMISSIS nata a [REDACTED] foglio 32, particella 137, subalterno 713, scheda catastale prot. 1905/1 del 09-02-1991 (Allegato n.34), indirizzo Via Roma, piano Terra, comune Gandino, categoria C/1, classe 2, consistenza 89 mq, superficie 112 mq, rendita € 193,36

Derivante da: - Atto di compravendita trascritto presso L'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio ai nn.15221/10669 del 10-09-1969; - Atto di modifica della denominazione in data 2012-1977 al n. 174085/10505 di repertorio a rogito Dr. OMISSIS, notaio in Bergamo e trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio ai nn.6247/5330 del 11-03-1978 la società OMISSIS spa con sede in Bergamo (c.f. OMISSIS) diveniva OMISSIS Spa con sede in Bergamo (c.f. OMISSIS) - In forza di atto di trasformazione della ragione sociale in data 11-09-1985 al n.10592 a rogito in autentica Dr. Alfredo Coppola Bortazzi, notaio e trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio ai nn.23392/16124 del 23-10-1985, la società OMISSIS spa con sede in Bergamo (c.f. OMISSIS) si trasformava nella società OMISSIS Srl con sede in Bergamo (c.f. OMISSIS); - In forza di atto di trasferimento della sede sociale in data 11-10-2001 al n.35826 di repertorio a rogito Dr. OMISSIS, notaio in Bergamo ed ivi registrato al n.14565 volume 1 non trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio la società OMISSIS srl (OMISSIS) trasferiva la propria sede sociale da Bergamo a Gazzanica; - In forza di atto di compravendita in data 27-04-2018 al n.156905/68376 di repertorio a rogito Dr. OMISSIS, notaio in Bergamo ed ivi registrato e trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio ai nn.20476/14313 del 03-05-2018 la società OMISSIS srl con sede in Gazzanica, vendeva l'immobile alla società OMISSIS con sede in Albino (OMISSIS).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono mai stati calcolati. La gestione delle parti comuni avviene mediante accordi verbali

Confini: porticato ed enti comuni per tre lati

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

I dati catastali rilevati mediante il sistema telematico sister dell'Agenzia del Territorio, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (Si faccia riferimento alla planimetria catastale riportata nell'allegato n.34 e alla visura per soggetto - OMISSIS srls - riportata nell'allegato n.39)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il cespite (negoziò) è ubicato nel comune di Gandino in Via Roma nella zona di cui all'art.33 (Ambito A: di interesse storico-artistico-ambientale) del Piano delle Regole del PGT del Comune di Gandino (Allegato n.25) al piano terra di un condominio nel centro storico della cittadina costituito da 3 piani fuori terra ed un piano interrato. La costruzione degli immobili risale presumibilmente agli anni '50 ed è stata soggetta, nel corso degli anni, a numerosi altri interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria come documentato nell'allegato n.18. L'ultima Concessione Edilizia rilasciata in seguito a richiesta prot.n.372/UT del 28-11-1991, prevedeva la suddivisione del negozio in due locali ad uso ufficio ma in realtà non si è mai realizzato quanto progettato. In effetti, allo stato attuale, il locale si presenta ancora come riportato nella stato di fatto del progetto di cui sopra, ovvero come locale unico ad uso negozio (C/1): a conferma dell'immutato stato dell'immobile, c'è la planimetria catastale (Allegato n.34) risalente al 09-02-1991 (prot.1905/1) che



conferma quanto riportato.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria di Primo grado (Buona), Scuola primaria di Secondo grado (Buona), Cinema Teatro Loverini (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: Monumento dei caduti di guerra, Palazzo del vicario, Museo della Basilica, Basilica di Santa Maria Assunta.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 300 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio al P.T di via Roma**

Il bene oggetto del presente lotto si trova in via Roma ai civici 8-10-12, ovvero nel centro storico del comune di Gandino al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra edificato presumibilmente alla fine degli anni '50 e interessato negli anni successivi, ad una serie di interventi di manutenzione straordinaria come già esposto nella sezione "Pratiche Edilizie".

È inserito nella zona definita ambito A (Edifici di interesse storico-artistico-ambientale) di cui all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del comune di Gandino (Allegato n.25). La viabilità è essenzialmente di tipo locale per cui l'area non è interessata da grandi flussi veicolari. Il piano terra dell'edificio è adibito a negozio mentre, gli altri piani sono ad uso residenziale (n.3 appartamenti). La struttura portante è di tipo misto, le facciate sulle strade sono in "muro sassi e calce, muratura di forati in cotto e malta di cemento" mentre le strutture orizzontali sono in C.A. misto. La copertura è di tipo tradizionale a falde con struttura portante in legno e coppi esterni, grondaie e pluviali discendenti in preverniciato marrone. Le pareti esterne sono in discreto stato di conservazione: la fascia più bassa (circa 1 metro dal piano di calpestio) è in cemento non rifinito e la restante parte è ricoperta di intonaco civile da esterno e rifinita con pigmentazione crema. Il fabbricato ha tre lati liberi: uno su Via Roma e gli altri due su cortile condominiale. L'ingresso del condominio, delimitato da una porta in ferro laccato nero con specchiatura centrale protetta da listelli verticali decorati con elementi floreali, è sul lato nord/ovest del fabbricato raggiungibile da un androne aperto, direttamente collegato da una parte, al porticato di Via Roma e dall'altra al cortile interno. L'androne ha l'ingresso (su via Roma) e l'uscita (sul cortile interno) delimitati da due grandi arcate sulle quali si ergono il primo ed il secondo piano del fabbricato. La pavimentazione di questa prima parte comune, è in marmette di cotto rettangolari di piccola pezzatura (20x10) cm marrone scuro, posate secondo lo schema "testa avanti" che si estende anche a tutto il porticato lungo via Roma. La restante parte condominiale esterna, ovvero quella oltre l'arcata di uscita dall'androne, ha pavimentazione in lastre di porfido con posa a mosaico che si estende sia sulla parte nord/est che su quella nord/ovest del cortile condominiale. Quest'ultima zona risale sicuramente ad epoche molto più recenti rispetto a quella in cotto che, pur essendo datata, poiché protetta superiormente dal porticato e dall'androne, è ancora in buono stato di conservazione. Le stesse arcate dell'androne, pur se di luce inferiore, si ripresentano lungo tutto il muro di separazione del porticato da via Roma. Il cortile interno è delimitato sia dalle pareti del fabbricato che da fioriere in calcestruzzo.

Il complesso immobiliare, se pur datato, è in condizioni accettabili.

Superficie complessiva di circa mq **86,31**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 32, Mappale 137, Sub.713; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,85 m a 3,45 m

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



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto è costituito da un vano unico al piano terra con annesso bagno, caratterizzato da ampie specchiature vetrate su tutto il prospetto sud/ovest aggettanti sul porticato adiacente via Roma e altre due vetrate con affaccio sull'androne condominiale aperto lateralmente. È accessibile da diverse parti: da una porta che dà direttamente sul porticato di Via Roma in prossimità dell'angolo ovest del fabbricato, una seconda porta in corrispondenza dell'androne a nord/ovest, una terza porta con affaccio nel cortile condominiale alle spalle di via Roma (nord/est) ed una quarta ed ultima porta che si apre invece sul vano scala condominiale accessibile dalla parte nord/ovest del cortile. Le porte che consentono l'accesso direttamente dall'esterno, ovvero le prime tre porte sopra riportate, hanno tutte la stessa fattura, ovvero telaio in ferro laccato marrone con traverso orizzontale che divide la vetrata centrale in due parti corrispondenti a 2/3 (parte alta) e 1-3 (parte bassa) dell'intera specchiatura. Unica differenza che distingue gli ingressi diretti esterni è che quello che dà sul cortile interno a nord/est è più alto (accessibile mediante un gradino) rispetto agli altri due che sono alla stessa quota del piano di calpestio. La porta invece avente accesso indiretto, ovvero quella che comunica con il vano scala condominiale, è in legno tamburato. Tutte le vetrate che si affacciano sia su Via Roma che sull'androne interno, hanno telaio in ferro laccato marrone e vetro singolo unico (senza traversi) nella parte centrale; sono tutte di dimensioni generose e variano, percorrendo via Roma nell'unico senso di marcia, da (145x245) cm la prima, (230x245) cm la seconda e la terza e per finire (180x205) quella adiacente alla porta d'ingresso. A nord/ovest, in corrispondenza dell'androne, ci sono altre due vetrate: una più esterna di maggiori dimensioni (300x205) cm e l'altra più interna, adiacente all'altra porta di ingresso, di dimensioni più contenute (180x205) cm. Ultima vetrata, che però è in effetti una grande finestra (225x125) cm disposta orizzontalmente, è quella che affaccia sul cortile interno a nord/est.

Internamente il negozio, si presenta come un unico grande vano (86,31 mq) di pianta irregolare allungato nella direzione nord/ovest – sud/est. Ha pavimentazione in piastrelle di cotto rettangolari (20x10) cm marrone scuro posate a correre complete di zoccolino perimetrale in legno marrone scuro. Le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. L'altezza interna non è uniforme: la maggior parte del locale (55,56 mq), quella più spostata a sud/est, ha altezza netta pari a 3,45 m mentre, la rimanente parte quota è alta 2,90 m. All'angolo nord/ovest è presente una porta in legno tamburato che delimita il vano bagno (30,78 mq) di pianta rettangolare avente affaccio nel cortile interno a nord/est mediante finestra (50x130) cm ad una sola anta. Differentemente dagli altri infissi esterni, quest'ultima finestra ha telaio in legno con vetro singolo nella parte centrale ed è completa di persiana anch'essa in legno ad un solo battente. La pavimentazione del bagno si differenzia da quella presente nel negozio in quanto è in piastrelle di cotto di forma quadrata sempre marrone scuro ma di tonalità leggermente differente. Le pareti laterali sono rivestite fino ad una quota di 2,40 m con piastrelle rettangolari marrone chiaro mentre, la rimanente superficie ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile rifinito con idropittura bianca. Completano il vano un water ed un lavandino dotato di rubinetteria tradizionale (non miscelatori). Si segnala che i sanitari pur essendo sicuramente datati, pare non siano mai stati utilizzati in quanto sono ancora parzialmente rivestiti da carta adesiva da imballaggio.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con placche in acciaio e frutti in materiale plastico bianco evidentemente di vecchia fattura. È inoltre dotato anche di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, anch'essa molto vecchia, posta nel vano bagno; completano l'impianto un termostato a parete posto in prossimità del vano bagno e dei termosifoni in ghisa bassi e lunghi detti a "maialino" proprio per la loro forma tozza. La fornitura idrica è solo per il vano bagno. Non sono presenti ulteriori impianti oltre quelli riportati.

Il cespite è di notevoli dimensioni ed è posto praticamente in pieno centro storico per cui potrebbe essere appetibile anche se chiaramente è ancora nelle condizioni originali per cui occorrerebbe un intervento di manutenzione straordinaria che comporti il rifacimento della pavimentazione, degli infissi, del bagno nonché l'adeguamento degli impianti termico ed elettrico.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|----------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Note | Non è stato rinvenuto alcun documento in merito. |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Caldaia pensile tradizionale posta nel vano bagno e terminali di erogazione costituiti da termosifoni in ghisa disposti sulla parete perimetrale |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | |
|--|--|
| Stato impianto | l'impianto è inattivo da diverso tempo in quanto l'immobile è disabitato ormai da anni |
| Potenza nominale | 24 Kw |
| Epoca di realizzazione/adequamento | impianto originale. |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | Non è stato rinvenuto alcun documento in merito. |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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: prot. 378 del 1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: riguardanti la sistemazione interna di un fabbricato esistente ad uso civile abitazione e negozio

Oggetto: Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Presentazione in data 08/02/1973 al n. di prot. 378/UT

Rilascio in data 26/02/1973 al n. di prot.

Numero pratica: Reg. costr. 1055 del 1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: consistenti nel rifacimento del fabbricato

Oggetto: Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Presentazione in data 10/06/1976 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1978 al n. di prot.

NOTE: Fabbricato destinato a negozi ed appartamenti

Numero pratica: prot. 372/UT del 1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: suddivisione interna del negozio in via Roma per ricavarne due uffici

Oggetto: Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Presentazione in data 28/11/1991 al n. di prot. 372/UT

Rilascio in data 05/02/1992 al n. di prot. Autorizzazione n.17

NOTE: Progetto approvato ma mai realizzato

Numero pratica: CILA n.20 del 2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa in assenza di opere murarie

Presentazione in data 11/09/2018 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Negozio al P.T di via Roma.****Negozi, botteghe [C1] sito in Gandino (BG) CAP: 24024, Via Roma**

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

Note: Confrontando lo stato di fatto riportato nella tavola progettuale della Concessione Edilizia prot.372/UT del 1991 con lo stato rilavato nel corso del sopralluogo tenutosi in data 19-09-2023, non si è riscontrata alcuna incongruenza.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Negozio al P.T di via Roma.****Negozi, botteghe [C1] sito in Gandino (BG) CAP: 24024, Via Roma**

| | |
|--------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Regolamento Edilizio adottato con delibera C.C. n.20 del 21-03-2012 e approvato approvato con delibera C.C n.40 del 09-07-2012 |
| Ambito: | A: di interesse storico - artistico - ambientale (Centri storici) - Allegato n.25 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 18 (Ambito A di interesse storico- artistico-ambientale) del Piano delle Regole del PGT del Comune di Gandino (Ultima rettifica del 15- |



| | |
|---|--|
| | 03-2022) - Allegato n.25 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato nell'allegato n.25 |
| Rapporto di copertura: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato nell'allegato n.25 |
| Altezza massima ammessa: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato nell'allegato n.25 |
| Volume massimo ammesso: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato nell'allegato n.25 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Immobile ricadente nella zona vincolata a sensi della Legge 29 giugno n.1497 con D.M. 08-05-1964 pubbl. nella G.U. n.128 del 25-05-1964 (si faccia riferimento a quanto riportato negli atti autorizzativi dell'allegato n.18) |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Negozio al P.T di via Roma.

Negozi, botteghe [C1] sito in Gandino (BG) CAP: 24024, Via Roma

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

Note: Si faccia riferimento alla planimetria catastale riportata all'allegato n.34

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/09/1985.** In forza di modifica denominazione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/1985 al 10/10/2001. In forza di Trasformazione della Regione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/10/2001 al 26/04/2018. In forza di Trasferimento della sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.740.000,00; Importo capitale: € 1.370.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data



02/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio al P.T di via Roma**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:** Negozio al P.T di via Roma**Negozi, botteghe [C1]** sito in , Via Roma

Nulla di quanto indicato grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non previste.**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: Non presenti.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Trattasi di un mini condominio con formalizzato per cui la gestione delle parti comuni avviene di comune accordo senza riferimenti alle quote millesimali che non sono mai state calcolate**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Si in quanto la porta ad ovest che dà sul porticato laterale e quella a sud che dà sul porticato su via Roma, sono alla stessa quota della pavimentazione antistante**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun vincolo (oltre quello già riportato) e nessuna dotazione condominiale di rilievo.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** EPh=905,09 Kwh/mq*anno (Classe F)**Note Indice di prestazione energetica:** Si faccia riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica (Codice identificativo 1610800008317 valido fino al 28-09-2027) riportato in allegato n.30**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presente**Avvertenze ulteriori:** Non presente**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Negozio al P.T di via Roma**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un negozio (Foglio 32, P.III 137, Sub.713) posto al piano terra di un fabbricato costituito da n.3 piani in elevazione. Il cespite si compone di un unico vano con annesso bagno ed è accessibile da 4 ingressi: tre esterni ed uno sul vano scala condominiale. Non ha accessori diretti o indiretti e mantiene ancora finiture originali per cui datate. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. Nel caso in oggetto, pur necessitando il cespite di un sostanziale intervento di ristrutturazione, il prezzo unitario stabilito è superiore a quello minimo (valori OMI - Primo semestre 2023) in considerazione della sua posizione centrale. (Si faccia riferimento al rilievo metrico rimesso in allegato n.51)

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Negozio (C/1) | sup lorda di pavimento | 86,31 | 1,00 | 86,31 |
| | | 86,31 | | 86,31 |

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

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2023

Zona: Gandino

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio (C/1)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

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

Note: Attualmente il negozio è vuoto. E' inoltre evidente che sia inutilizzato da molto tempo.

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

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;



Ufficio tecnico di Gandino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi (1° semestre del 2023) riferiti a negozi

- minimo € 950,00

- massimo € 1.300,00.

12.3 Valutazione corpi:

Negozio al P.T di via Roma. Negozi, botteghe [C1] Gandino (BG), Via Monte Farno n.27

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.256,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio (C/1) | 86,31 | € 1.150,00 | € 99.256,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 99.256,50 |
| Valore corpo | | | € 99.256,50 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 99.256,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 99.256,50 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Negozio al P.T di via Roma | Negozi, botteghe [C1] | 86,31 | € 99.256,50 | € 99.256,50 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.888,48

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 84.368,03

Valore diritto e quota € 84.368,03

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **84.368,03**

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad IVA in quanto intestato a società



Beni in **Albino (BG)**
Via G. Pezzotta n.4

Lotto: 3 - Ufficio Via G. Pezzotta n.4 (Sez. AL, Foglio 27, P.IIa 190, Sub.752)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4.

Uffici e studi privati [A10] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via G. Pezzotta n.4

Note: Il cespite (ufficio) è ubicato nel comune di Albino in Via Pezzotta n.4 nella zona di cui all'art.18 (Gradi di intervento per gli edifici di "Nuclei di antica formazione" e per gli "edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici") del Piano delle Regole del PGT del Comune di Albino (Allegato n.23) al piano terra di un condominio nel centro storico della cittadina costituito da 4 piani fuori terra oltre al terrazzo ed un piano interrato. La costruzione del fabbricato ha avuto origine in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n.363/2003 del 24-06-2004 (Prot. n.23143 del 11-08-2003) a cui è seguita la Variante in sanatoria n.363/2003-1 (Prot. n.20420 del 02-08-2007) ed è terminata in data 31-08-2007; è stato inoltre dichiarato agibile a febbraio 2008. L'ultima variante presentata, ovvero il Permesso di Costruire n.363/2003-1 (Prot. n.20420 del 02-08-2007) ha autorizzato la realizzazione di n.15 unità immobiliari, n.2 negozi e n.15 autorimesse singole e n.2 doppie al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante pro tempore OMISSIS (OMISSIS) nata e [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) con sede ad [REDACTED] il cui legale rappresentante pro tempore è la sig.ra OMISSIS (OMISSIS) nata a [REDACTED] foglio 27, particella 190, subalterno 752, scheda catastale Prot. n.BG0224965 del 19-10-2006, indirizzo Via Pezzotta n.4, piano T, comune Albino, categoria A/10, classe 2, consistenza 3, superficie 85, rendita € 565,52

Derivante da: Atto di compravendita in data 24-04-2018 n.156905/6876 di repertorio a rogito del Dr. OMISSIS, notaio in Bergamo ed ivi registrato e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio" ai nn.20476/14313 del 3 maggio 2018 con cui la società OMISSIS. (c.f. OMISSIS) con sede in Gazzaniga vendeva il bene in oggetto alla società "OMISSIS (c.f. OMISSIS)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 54,353

Confini: nord/ovest con il sub.753, sud/ovest con via Pezzotta, sud/est con sub 749, nord/est con sub.750, sub.751 e sub.753

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

I dati catastali reperiti tramite il sistema telematico Sister dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il cespite (Ufficio) è ubicato nel comune di Albino in Via Pezzotta n.4 nella zona di cui all'art.18 (Gradi d'intervento per gli edifici nei "nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici") della Variante n.4 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Albino adottata con deliberazione del C.C. n.69 del 07-12-2018 ed approvata con deliberazione del C.C. n.16 del 29-03-



2019. E' al piano terra di un edificio costituito da 4 piani in elevazione oltre terrazza e piano interrato adibito ad autorimesse. La destinazione d'uso è sia residenziale che direzionale di servizio (uffici). La costruzione del fabbricato ha avuto origine in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n.363/2003 del 24-06-2004 (Prot. n.23143 del 11-08-2003) a cui è seguita la Variante in sanatoria n.363/2003-1 (Prot. n.20420 del 02-08-2007) ed è terminata in data 31-08-2007. L'ufficio consta di un unico vano (68,2 mq) di forma irregolare in quanto, la parete sud/ovest è ad arco oltre al vano bagno (3,26 mq). É inoltre molto luminoso in quanto sulla parete sud/ovest ci sono tre ampie vetrate. É accessibile direttamente dall'ingresso carrabile (250x270) cm su via Pezzotta e dall'ingresso pedonale raggiungibile dal vano scala.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Campo da calcio (Buona), Cineteatro (Buona), Scuola Primaria di Primo grado (Buona), Scuola Secondaria di Primo grado (Buona), RSA Onlus (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali, uffici

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Alessandri (parco degli alpini).

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Autobus interurbano 300 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4**

Il cespite (Ufficio) è ubicato nel comune di Albino in Via Pezzotta n.4 nella zona di cui all'art.18 (Gradi d'intervento per gli edifici nei "nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici") della Variante n.4 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Albino adottata con deliberazione del C.C. n.69 del 07-12-2018 ed approvata con deliberazione del C.C. n.16 del 29-03-2019. É al piano terra di un edificio costituito da 4 piani in elevazione oltre terrazza e piano interrato adibito ad autorimesse. La destinazione d'uso dell'itero fabbricato è sia residenziale che direzionale di servizio (uffici).

La costruzione del fabbricato ha avuto origine in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n.363/2003 del 24-06-2004 (Prot. n.23143 del 11-08-2003) a cui è seguita la Variante in sanatoria n.363/2003-1 (Prot. n.20420 del 02-08-2007) ed è terminata in data 31-08-2007 ed è stato dichiarato agibile il 29-02-2008 (Prot. ant. n.22507 e Prot.n.05493 LM/ap).

L'ufficio consta di un unico vano (68,2 mq) di forma irregolare in quanto, la parete sud/ovest è ad arco oltre al vano bagno (3,26 mq). É inoltre molto luminoso in quanto sulla parete sud/ovest ci sono tre ampie vetrate. É accessibile direttamente dall'ingresso carrabile (250x270) cm su via Pezzotta e dall'ingresso pedonale raggiungibile dal vano scala.

Il Fabbricato esistente, costituito da n.15 unità immobiliari ad uso residenziale, n.3 uffici e autorimesse al piano interrato, deriva dalla demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente.

Trattasi di un edificio pluripiano avente struttura portante in c.a., strutture orizzontali realizzate con travi in c.a. con soprastanti solai prefabbricati. Le travi perimetrali e di spina si sviluppano per l'intera lunghezza della costruzione; il solaio di copertura dell'ultimo piano è a soletta prefabbricata nervata. L'edificio è inoltre completo di impianto ascensore posto nel vano scala; è inoltre caratterizzato da una forma irregolare in quanto il lato sud/ovest segue la curva della strada antistante. Altra peculiarità è la presenza di grandi superfici finestrate e balconi incassati (non aggettanti). Le pareti laterali, in ottimo stato di conservazione, hanno una zoccolatura nella parte bassa in piastrelle rettangolari grigio scuro disposte verticalmente, mentre la restante parte è ricoperta da intonaco civile per esterni, con una fascia orizzontale chiara in corrispondenza delle finestre del piano terra e più scura per tutti i piani superiori.

La copertura dell'edificio è a terrazzo completo di scossaline, grondaie e pluviali discendenti in preverniciato grigio.

Il complesso immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **79,06**

E' posto al piano: Terra



L'edificio è stato costruito nel: Inizio lavori ad Agosto 2003 e fine lavori ad Agosto 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato in quanto di recente costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sez. AL, Foglio 27, P.lla 190, Sub.752 (Via Pezzotta n.4); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'ufficio, posto al piano terra del fabbricato sopra descritto, consta di un unico vano (68,2 mq) di forma irregolare in quanto, la parete sud/ovest è ad arco oltre al vano bagno (3,26 mq). È inoltre molto luminoso in quanto sulla parete sud/ovest, che segue la curva della strada comunale antistante, ci sono tre ampie vetrate. È accessibile direttamente dall'ingresso carrabile (250x270) cm su via Pezzotta e dall'ingresso pedonale (portoncino blindato 100x210 cm) raggiungibile dal vano scala.

L'ingresso carrabile, incassato rispetto al prospetto sud/est su Via Pezzotta, è delimitato da una porta sezionale motorizzata di ottima qualità di tonalità chiara per uniformità con il prospetto esterno. È facilmente accessibile a qualsiasi veicolo in quanto l'ingresso è al piano strada senza alcuna rampa.

Il cespite ha delle buone finiture: pavimento in piastrelle marrone chiaro di forma quadrata (33x33) cm complete di zoccolino perimetrale grigio, pareti laterali e soffitto ricoperti da intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca, infissi esterni (finestre sviluppate in larghezza a tre ante apribili) con telaio in alluminio e vetrocamera, infissi interni (porta del bagno) in legno tamburato laccato grigio, impianto elettrico sottotraccia con frutti e placche a parete in plastica bianca completo di quadro elettrico in prossimità della porta che dà sul vano scala e di impianto di videocitofono.

Il bagno, privo di affacci esterni, ha la stessa pavimentazione dell'ufficio ma pareti laterali rivestite di piastrelle quadrate (20x20) cm azzurro scuro nella parte bassa e celeste nella parte alta fino ad una quota di 2,00 m mentre, la parte rimanente ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. È inoltre completo di sanitari in ceramica bianca (piccolo lavandino a muro, water e piatto doccia) e un boiler elettrico a parete per la produzione di acqua calda sanitaria.

È privo di impianto di riscaldamento ed è attualmente usato come autorimessa dalla sig.ra OMISSIS, madre del sig. OMISSIS senza alcun contratto.

Considerata la recente costruzione, la qualità delle finiture e la posizione centrale, si può affermare che il cespite si trovi in ottime condizioni.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2007 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (Legge 5 marz 1990 n.46) rilasciata del sig. OMISSIS, legale rappresentante del ditta OMISSIS S.r.l. cn sede in Via E. Fermi n.19 a Grassobbio (BC datata 22-11-2007. Si faccia riferimento all'allegato n.15 |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.9 legge n.45 del 5 marzo 1990 - D.M. 20 febbraio 1992 rilasciata del sig. OMISSIS, legale rappresentante della ditta OMISSIS S.r.l. cn sede in Via E. Fermi n.19 a Grassobbio (BG). Si faccia riferimento all'allegato n.15 |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | SI |
| Esiste certificato prevenzione incendi | SI |
| Data di rilascio | 2008-01-09 |
| Note | Si faccia riferimento all'allegato n.17 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Note ascensori montacarichi | Si faccia riferimento all'allegato n.16 contenente i seguenti doc- |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | |
|---|---|
| | umenti: - Attestato di conformità di un unico prodotto - ascensore (22-03-2007); - Dichiarazione di conformità impianto nuovo tipo Montauto Cover (Sistema di movimentazione auto per parcheggio meccanizzato automatico). Trattasi di impianto condominiale. |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Scarichi: | |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Permesso di costruire n.363/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: consistenti nella ristrutturazione del fabbricato sito in Via Pezzotta n.4 (P.T-1-2-3) ad uso commerciale e residenziale, con conseguente realizzazione di n.15 unità immobiliari residenziali, n.3 nego

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/08/2003 al n. di prot. 23143



Rilascio in data 24/06/2004 al n. di prot. 18740

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.14

Numero pratica: Permesso di costruire n.363/2003-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: Iriguardanti la demolizione e la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale di n.15 unità residenziali, n.2 negozi e trasformazione di un pian interrato con n.15 autorimesse singole e n.2 autori

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/09/2005 al n. di prot. 24482

Rilascio in data 09/08/2007 al n. di prot. 20420

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.14

Numero pratica: Certificato di agibilità prot. 22507

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: ristrutturazione fabbricato in via Pezzotta n.4

Oggetto: Certificato di agibilità

Rilascio in data al n. di prot. 05493

NOTE: I lavori sono stati ultimati in data 31-08-2007 (Allegato n.14) Collaudo statico delle opere in cemento armato e strutture metalliche depositato presso il Comune di Albino in data 16-11-2005 al n.370 Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data 09-01-2008 pratica 77461 prot. 15495

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4.

Uffici e studi privati [A10] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via G. Pezzotta n.4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si faccia riferimento a quanto riportato nel capitolo "Identificazione" al paragrafo "Informazioni sulla conformità catastale"

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4.

Uffici e studi privati [A10] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via G. Pezzotta n.4

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | con deliberazione del C.C. n.69 del 29-03-2019 |
| Zona omogenea: | CS3 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | con deliberazione del C.C. n.69 del 07-12-2028 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 18 (Gradi di intervento per gli edifici nei "nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici") del Piano delle Regole per PGT del Comune di Albino (Allegato n.23) |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Diritto di superficie al di sotto del suolo a tempo determinato |
| Estremi delle convenzioni: | Atto notaio Mannarella del 16-072004 Rep.n.37340/2229, trascritto a Bergamo il 29-07-2004 ai n.ri 41018/27671 |
| Obblighi derivanti: | Il comune di Albino autorizzava la società ██████████ s.r.l. a realizzare autorimesse interrate sotto il tratto di strada comunale antistante Pi- |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | |
|---|---|
| | azza dei Caduti, mediante concessione di un diritto di superficie al di sotto del suolo a tempo determinato, ottenendo come contropartita, il rifacimento della strada antistante la Piazza dei Caduti e di un tratto della Via Pezzotta (Si faccia riferimento all'atto rimesso in allegato n.4e). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.23 |
| Rapporto di copertura: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.23 |
| Altezza massima ammessa: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.23 |
| Volume massimo ammesso: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.23 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si faccia riferimento a quanto riportato nel capitolo "Identificazione" al paragrafo "Informazioni sulla conformità catastale"

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4.

Uffici e studi privati [A10] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via G. Pezzotta n.4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bagno, in corrispondenza del piatto doccia, è stato allargato
Regularizzabili mediante: SCILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornare la scheda catastale conseguentemente alla SCILA in sanatoria
ove sarà rappresentato lo stato rilevato che presenta il bagno più largo in corrispondenza del piatto doccia.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| <i>Oblazione da versare al comune di Albino</i> | € 516,00 |
| <i>Onorario del tecnico incaricato per istruire la pratica di CILA in Sanatoria</i> | € 1.200,00 |
| <i>Oneri catastali da versare per l'aggiornamento del DOCFA</i> | € 50,00 |
| <i>Onorario del tecnico incaricato per la redazione della nuova planimetria catastale (Aggiornamento DOCFA)</i> | € 250,00 |
| Totale oneri: € 2.016,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di Convenzione Edilizia; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/07/2003.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/2003 al 16/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/04/2007 al 08/11/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si faccia riferimento all'atto di compravendita rimesso in allegato n.4e



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/11/2016 al 23/04/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si faccia riferimento all'atto di compravendita rimesso in allegato n.4f.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si faccia riferimento all'atto di compravendita rimesso in allegato n.4g

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 20/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.000,00; Note: Ipoteca Volontaria iscritta presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio ai nn.25535/6402 del 20/04/2007 a favore della Banca di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo con codice fiscale 02348370160 per ipoteca di € 270.000,00 gravante sul bene in oggetto a suo tempo di proprietà della " [REDACTED] di [REDACTED] & C. (OMISSIS) con sede in Albino (Si faccia riferimento all'ispezione ipotecaria aggiornata al 06-10-2023 rimessa in allegato n.38). Con atto di compravendita del notaio Dr. OMISSIS (Rep.n.47052, Racc.n.13304 del 09-11-2016 rimesso in allegato n.4f), OMISSIS. acquistava il cespite in oggetto dalla [REDACTED] di [REDACTED] & C. che all'art.6 dichiarava di "assumersi tutte le garanzie di legge e garantiva IPOTECA ISCRITTA in data 20-04-2007 ai nn.25535/6402 a favore della Banca di Bergamo S.p.a. per € 270.000,00 a garanzia di debito estinto in data 06-10-2016 come risulta da lettera della Banca ed ed in corso di cancellazione ai sensi della Legge 40/2007". Nonostante quanto riportato, ad oggi l'ipoteca non risulta essere stata cancellata.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4

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: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4

Uffici e studi privati [A10] sito in , Via G. Pezzotta n.4

Nulla di quanto indicato grava sul bene

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1250,00.

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: non presenti. (Si faccia riferimento al prospetto delle spese condominiali riportato nell'allegato n.26)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 54,35/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - Convenzione Edilizia trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio ai nn.26710/16950 del 24-05-2003 - Convenzione Edilizia tra comune di Albino e OMISSIS. (atto notaio Mannarella in data 16-07-2004, Rep. n.37340/22229, registrato a Bergamo in 29-07-2004 ai n.ri 15599 Serie 1T e ivi trascritto in data 29-07-2004 ai n.ri 41018/27671) con cui il comune di Albino concedeva alla società OMISSIS.,il diritto novantennale di edificare nel sottosuolo, finalizzato alla realizzazione di auto-



rimesse interrato pertinenti ai fabbricati ed alle unità immobiliari previste nel Piano di Recupero "Baleri" (attuata mediante Convenzione urbanistica stipulata dalla società Boom di Enrico Baleri & C s.a.s. con il comune di Albino con atto in data 19-05-2003 rep.n.22966/2076 notaio A. Ciniglia, registrato a Bergamo il 28-05-2003 e ivi trascritto in data 24-05-2003 ai n.ri 26710/16950). La convenzione prevedeva la richiesta da parte della società OMISSIS. al Comune di Albino, per poter realizzare autorimesse sotto il tratto di strada comunale antistante Piazza dei Caduti, mediante concessione di un diritto di superficie al di sotto del suolo a tempo determinato, offrendosi di effettuale, quale contropartita, il rifacimento della strada antistante la Piazza dei Caduti e di un tratto della via Pezzotta (Si faccia riferimento all'allegato n.4e)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EPh = 569,65 Kwh/mq*anno (Classe B)

Note indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica (Codice identificativo 1600400031016 valido fino al 14-09-2026) riportato in allegato n.28

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

Avvertenze ulteriori: Non presente

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un ufficio (Sez. AL, Foglio 27, P.Illa 190, Sub.752) posto al piano terra di un fabbricato costituito da n.4 piani in elevazione oltre terrazzo e piano interrato ricadente nel centro storico di Albino. Il cespite si compone di un unico vano con annesso bagno ed è accessibile da una porta pedonale interna che conduce al vano scala condominiale e da una porta carrabile automatizzata con direttamente su Via Pezzotta. Il bagno è in ottimo stato ed è dotato di sanitari tradizionali in ceramica bianca (water, lavandino e piatto doccia) Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. Nel caso in oggetto, trattasi di immobile in ottimo stato di conservazione nonché in posizione centralissima per cui molto appetibile. Il valore di riferimento adottato per la stima è quello massimo riportato dai valori OMI riferiti al primo semestre 2023.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Ufficio (A/10) al piano terra | sup lorda di pavimento | 79,06 | 1,00 | 79,06 |
| | | 79,06 | | 79,06 |

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: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2023

Zona: Albino

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: A/10

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1850,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima. La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI (Primo semestre del 2023) riferiti ad uffici

- minimo € 1.200,00

- massimo € 1.850,00

.

12.3 Valutazione corpi:

**Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4. Uffici e studi privati [A10]
Albino (BG), Via G. Pezzotta n.4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.261,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ufficio (A/10) al piano terra | 79,06 | € 1.850,00 | € 146.261,00 |



| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 146.261,00 |
| Valore corpo | € 146.261,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 146.261,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 146.261,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Ufficio al P.T. di Via G. Pezzotta n.4 | Uffici e studi privati [A10] | 79,06 | € 146.261,00 | € 146.261,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 21.939,15 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.016,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 122.305,85 |
| Valore diritto e quota | € 122.305,85 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 122.305,85 |
|---|---------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad IVA in quanto intestato a società

Beni in **Albino (BG)**
Via G. Mazzini

Lotto: 4 - Appartamento al P.1 di Via G. Mazzini con box auto con ingresso in Via M. Di Savoia**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via G. Mazzini

Note: Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso edilizio residenziale e commerciale costituito da 3 piani in elevazione oltre ad un piano Seminterrato. L'appartamento si sviluppa al primo piano del corpo "A" del condominio '██████████' con ingresso dal passaggio pedonale che conduce da Via Mazzini al cortile interno. L'appartamento si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina, bagno, wc, due ripostigli, di camere, un disimpegno con accesso dal vano scala e dall'ascensore comuni. Confina con



il vano scala e ascensore, con affaccio su via Mazzini e sul cortile interno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'estratto di matrimonio (Allegato n.1) risulta che il giorno 29-09-2013, in Forte dei Marmi, hanno contratto matrimonio il sig. OMISSIS [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e la sig.ra OMISSIS (nata a [REDACTED]) con regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) nato a [REDACTED] e residente ad [REDACTED] foglio 27, particella 40, subalterno 703, scheda catastale prot. n.000294535 del 16-09-2002 (Si faccia riferimento alla planimetria riportata in allegato), indirizzo Via Mazzini n.176, piano 1, comune Albino, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 201, rendita € 480,30

Derivante da: Atto di compravendita del Notaio OMISSIS (Rep. n.33288 e Racc. n.5829 del 17-02-2009 Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Clusone il 17-02-2009 al n. 693/IT e trascritto presso La conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20-03-2009 R.G. 15313 - R.P. 4628

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): - Appartamento (Sub.703) = 66,858 - Box auto (Sub.62) = 7,76 millesimi

Confini: Appartamento: con il vano scala, ascensore comune e affaccio su Via Mazzini e cortile interno; Box auto (Sub.62): con box sub.63, con corridoio d'accesso comune, controterra e cavedio

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

I dati catastali reperiti mediante il sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto del presente procedimento (Appartamento al P1 - Sub.703 e con autorimessa al PS1 - Sub.62) sono ubicati nel comune di Albino (BG) con ingressi rispettivamente in Via Mazzini n.176 e Via M. di Savoia. L'appartamento ricade nella zona CS3 (Risanamento conservativo sagoma) ed il box nella zona CS4 (Ristrutturazione edilizia) di cui all'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. del comune di Albino. Il lotto è inserito in un complesso edilizio definito "[REDACTED]" la cui realizzazione ha avuto inizio in seguito a Concessione Edilizia n.4453 Reg. Costr. e n.5365 Prot. Gen. 5365 con cui si sono autorizzati i lavori di ristrutturazione edilizia di un fabbricato risalente al 1400 di particolare interesse storico tant'è che ancora oggi l'appartamento (Foglio 27, P.la 40, Sub.703) è soggetto a vincolo di cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1 giugno 1939 n.1089, posto con Provvedimento Ministeriale per I Beni Culturali e Ambientali in data 23 o 25 novembre 1910.

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

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: Farmacia (Buona), Supermercato Lidll (Buona), Il Gigante Supermercati (Buona), Campo sportivo comunale "Falco" (Buona), Parco Alessandrini (Parco degli Alpini) (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali, uffici

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Oasi WWF.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 500 metri, fermata autobus interurbano 500 m, SS 671 800 m



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1**

I beni oggetto del presente lotto (Appartamento al piano primo di via Mazzini n.176 e box auto al piano seminterrato di Via M. di Savoia) sono posti in pieno centro dell'abitato di Albino.

L'appartamento (Sez. AL, Foglio 27, P.IIa 40, Sub.703) ricade nella zona CS3 di cui all'art.18 della variante n.7 delle Norme Tecniche di Attuazione (Adottata con Deliberazione del C.C. n.69 del 07-12-2018 ed Approvata con Deliberazione del C.C. n.16 del 29-03-2019) del PGT del Comune di Albino, mentre il box auto (Sez. AL, Foglio 29, P.IIa 6248, Sub.62) ricade nella zona CS4 i cui interventi consentiti sono riportati nello stesso articolo (Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. rimesso in allegato n.23).

Via Mazzini è un'arteria urbana che attraversa la parte sud/ovest del paese ed è ricca di attività commerciali e di servizi nonché di palazzi di rilevante interesse storico. Il flusso veicolare che la interessa è piuttosto sostenuto pur se locale ed è a senso unico, da sud/ovest verso nord/est. La sede stradale è in ottimo stato di conservazione ed è in cubetti di porfido. Il tratto iniziale, ovvero quello ove ricade l'ingresso del complesso immobiliare di cui è parte integrante l'appartamento, ha la carreggiata delimitata lateralmente da alberi oltre i quali, a destra ci sono dei paletti ancorati verticalmente al sedime stradale ed a sinistra delle fioriere a delimitare i dehors dei bar/ristoranti presenti lungo la strada.

Il fabbricato è soggetto alla "Convenzione per l'attuazione del piano di recupero dell'immobile intervenuta con il comune di Albino come da atto in data 15-10-1985 n.125 di Rep. del Segretario Comunale, registrato a Bergamo in data 25-10-1985 al n.7509 serie 1 e ivi trascritto in data 04-11-1985 ai nn. 24434/16922, integrata con Convenzione di cui all'atto in data 20-04-1988 n.694 di Rep. del Segretario Comunale, registrato a Bergamo in data 28-04-1988 al n.2078 s.1 ed ivi trascritto in data 28-04-1988 ai nn.12379/8786".

È altresì soggetto al "vincolo di cui alle Leggi 20-06-1909 n.364 e 01-06-1939 n.1089, posto con Provvedimento Ministeriale per i Beni Culturali e Ambientali in data 23 o 25 novembre 1910, sul bene immobile distinto con la P.IIa 40, sub.703".

Il fabbricato, di cui l'appartamento è parte integrante, è costituito da tre piani in elevazione oltre ad un piano sottotetto. La costruzione risale ad epoche remote ma nel corso degli anni sono stati eseguiti diversi interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria legittimati dai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.4453 Reg. Costr. In data 21-02-1990, Prot. n. 5365;
- Concessione Edilizia n.16444 in data 21-02-1991, volturata alla società "Impresa OMISSIS." in data 10-09-1992 n.22045 Prot.n.4453 P.E.;
- Concessione Edilizia in Variante n.17/Var/.91 in data 22-05-1991;
- Concessione Edilizia in Variante n.65/Var/.91 in data 30-10-1991;
- Concessione Edilizia in Variante n.23Var0079 Reg. Costr. in data 12-08-1995, Prot. n.27196;
- Concessione in Variante n.94Var0109 Reg. Costr. In data 30-07-1996, Prot. n.20860;
- Concessione in Variante n.96Var0047 Reg. Costr. In data 10-01-1997, Prot. n.766;
- Concessione n.46/2002 per cambio di destinazione d'uso;

La costruzione delle autorimesse è stata invece legittimata dai seguenti provvedimenti:

- Concessione con contributo n.1132 in data 21-01-1986 Reg. Costr. N.3917, Prot. n.1541;
- Concessione in variante n.23 in data 17-11-1987. Prot. n. 30464;
- Concessione in variante n.107 in data 09-12-1987, Prot.n.32595;
- Concessione in variante n.142 in data 22-03-1988, Prot.n.7555;
- Concessione in variante n.157 in data 16-02-1989, Prot.n.4480;
- Concessione in variante n.8/89 in data 11-09-1989, Prot.n.24017;
- Concessione in variante n.107/89 in data 11-04-1990, Prot.n.10767;
- Concessione in variante n.106/90 in data 02-05-1990, Prot.n.12608;

L'ingresso al complesso immobiliare è al civico 176 di via Mazzini mediante un androne gravato di servitù di passaggio a favore di tutte le altre unità immobiliari presenti nella corte interna, con regolamentazione circa gli orari di chiusura da concordarsi con il Comune. Lo spazio interno, comune alle unità residenziali e commerciali ivi insistenti, è in ottimo stato di conservazione: presenta un viale perdonale perimetrale pavimentato in lastre di porfido a contenere l'area centrale, in parte piantumata ed in parte pavimentata con mattoncini rettangolari in cotto.

L'androne è delimitato su via Mazzini da un enorme portone in legno laccato verde con chiusura a battente a doppia anta, ha pavimentazione in mattoncini rettangolari in cotto, interrotta longitudinalmente, in pros-



simità delle pareti laterali, da una sequenza di lastroni grigi disposti in lunghezza, che indicherebbero la carreggiata per il passaggio eventuale delle auto. Le pareti laterali sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema mentre, la fascia più bassa, è smaltata per renderla più impermeabile e meno soggetta allo sporco. Il soffitto ha volta a botte ricoperto sempre di intonaco civile ma rifinito con idropittura bianca.

L'ingresso condominiale è posizionato sulla parte terminale della parete sinistra dell'androne, quindi spostato verso il cortile interno; è delimitato da un portone in legno massello ad una sola anta realizzato con listelli verticali ancorati a tre traversi orizzontali completo di maniglia ottonata. Si apre su un vano scala pavimentato con piastrelle quadrate marrone scuro con zoccolino perimetrale dello stesso materiale, ringhiera in listelli verticali a sezione quadrata in ferro laccato marrone completa di passamano in legno, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. È altresì presente un impianto ascensore a servizio dei vari piani del fabbricato. L'illuminazione e l'areazione sono garantiti da aperture (finestre) con affaccio a nord/ovest sul cortile interno.

Trattasi di un edificio di tre piani in elevazione con destinazioni residenziali e di servizi, realizzato in muratura portante e c.a. con solai gettati in opera, tamponamenti in muratura piena, tetto tradizionale a doppia falda con struttura portante in legno, rifinito esternamente con tegole portoghesi, gronde e pluviali discendenti in preverniciato laccato marrone. Gli infissi esterni di tutti i fabbricati che insistono sul cortile condominiale, hanno le stesse caratteristiche, ovvero sono in legno con persiane dello stesso materiale a doppia anta con chiusura a battente. I prospetti sono invece ricoperti di intonaco civile per esterno rifinito pittura acrilica color crema.

L'intero complesso è in ottimo stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **228,91**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 27, P.IIa 40, sub.703; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,70 m. a 3,10 m.

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si sviluppa al piano primo del fabbricato sopra descritto. Il portoncino di tipo blindato, si apre su un generoso ingresso (18,12 mq) avente planimetria ad "L" con il braccio più lungo disposto in direzione nord/ovest-sud/est e quello più corto con affaccio a nord/est sul cortile condominiale, mediante finestra (105x190) cm. La maggior parte dell'ingresso ha altezza utile pari a 2,70 m ma, man mano che lo si percorre addentrandosi nell'appartamento, la presenza di due gradini aumenta l'altezza a 3,10 m. Le pareti laterali sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema tranne quella che raccorda internamente i "due bracci della L" che è rifinita con idropittura marrone scuro con effetto spatolato. Procedendo nell'ingresso, la prima porta a destra, posta in prossimità dei gradini sopra menzionati, conduce ad un ampio locale lavanderia (11,89 mq) con affaccio anch'esso a nord/est mediante finestra (105x190) cm. Si caratterizza per la presenza di armadiatura in legno laccato bianco a tutt'altezza che si estende praticamente su tutto il perimetro interno. È inoltre presente un lavatoio in ceramica bianca con rubinetteria a miscelatori posto all'incirca nella mezzeria della parete a sud/est rivestita, come le altre pareti, con intonaco civile e rifinita con idropittura color crema.

Oltre i due gradini, ci sono due porte, entrambe ad un solo battente in legno laccato bianco e prive di specchiature centrali: una a sud/ovest (a sinistra muovendosi nel corridoio) ed un'altra, in posizione obliqua (ad est) rispetto al verso di percorrenza del corridoio di ingresso, che consente l'accesso ad una camera da letto (16,24 mq) avente affaccio a nord/est mediante finestra (115x190) cm, pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema con effetto spatolato. È completa anche di vano bagno interno (4,96 mq) comunicante mediante porta ad un solo battente laccato bianco, aperta sulla parete nord/ovest, adiacente a quella di ingresso della camera da letto. Il bagno, ha pareti laterali rivestite fino ad una quota di 1,5 m con piastrelle rettangolari posate in senso verticale di colore crema chiaro terminanti con una fascia decorativa larga 15 cm, con forme geometriche (rombi) verde scuro su fondo color crema, che percorre tutto il perimetro del bagno. La restante quota delle pareti ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura color crema con effetto spatolato. Completano il vano una vasca da bagno con idromassaggio con rubinetteria a miscelatori, un lavandino in pietra color crema di ottima fattura completo di rubinetteria tradizionale ed un water.



L'altra apertura presente nel corridoio, larga 1,20 m e chiusa superiormente da un architrave in mattoncini posati ad arco, si apre su un enorme soggiorno (53,43 mq) di pianta pressappoco rettangolare allungata in direzione nord/est – sud/ovest, con affaccio a sud/ovest su via Mazzini, mediante finestra (105x190) cm. Ha altezza utile interna pari a 3,10 m, pareti laterali rivestite di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema fino ad una quota di 2,10 m, oltre la quale c'è una fascia decorativa di circa 1 metro con stampe raffiguranti degli animali chiari su fondo marrone scuro.

Sulla parete sud/est del soggiorno, si aprono due porte: una più spostata a sud/ovest, conduce alla cucina mentre l'altra, spostata a nord/est consente l'accesso al disimpegno.

La cucina (14,32 mq), separata dal soggiorno da una porta scorrevole in legno laccato bianco, avente anch'essa pianta pressappoco rettangolare, ha affaccio a sud/ovest mediante finestra (105x190) cm. È completa di fornelli e di tutti gli elettrodomestici tipici del vano posizionati sulla parete sud/est mentre, sulla parete nord/est, si apre un'ulteriore porta scorrevole che consente l'accesso ad un locale ripostiglio (1,94 mq) cieco ove è posizionata la caldaia dell'impianto termico ed il bidone dell'impianto centralizzato di aspirazione delle polveri.

L'altra porta, quella spostata a nord/est, anch'essa ad un solo battente laccato bianco, si apre su un disimpegno (4,13 mq) cieco che consente l'accesso, da una parte al bagno patronale e dall'altra alla camera da letto matrimoniale. Il bagno patronale (6,56 mq), accessibile mediante una porta scorrevole, non ha affacci esterni ma soltanto una finestra in alto sulla parete sud/ovest in comune con l'adiacente cucina. Le pareti laterali sono rivestite fino ad una quota di 1,5 m con piastrelle rettangolari posate in senso verticale di colore crema chiaro terminanti con una fascia decorativa larga 15 cm, con forme geometriche (rombi) marro-ne scuro su fondo color crema, che percorre tutto il perimetro del bagno. La restante quota delle pareti ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura color crema con effetto spatolato. Completano il vano un piatto doccia, un doppio lavabo sospeso in pietra color crema completo di rubinetteria tradizionale, un bidet sospeso anch'esso con rubinetteria tradizionale e un water anch'esso sospeso.

La camera matrimoniale (24,11 mq), anch'essa pianta rettangolare con il lato più lungo in direzione nord/ovest – sud/est, ha affaccio a nord/est mediante finestra (105x190) cm; ha inoltre pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema con effetto spatolato.

L'immobile ha pavimentazione uniforme ovvero in piastrelle di forma quadrata di marmo bocciardato color crema chiaro; fanno eccezione quelle dei due bagni che pur avendo le stesse caratteristiche cromatiche e qualitative, hanno però dimensioni più contenute.

L'impianto termico è di tipo autonomo composto da caldaia pensile a condensazione installata nel ripostiglio risalente al 2019 (marca AR THERM Mod. Blue 28) con potenza termica nominale pari a 26,30 kw, pannelli radianti a pavimento con termorredi di supporto nei due bagni e nella lavanderia, regolazione della temperatura di tipo ambiente, ovvero regolabile autonomamente per ogni singolo vano.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con placche in plastica argento e frutti in plastica bianca completo di quadro elettrico posto sulla parete del corridoio in prossimità della porta di ingresso, completo inoltre di videocitofono. È presente altresì un impianto antifurto (marca Silenon) ed un impianto di aspirazione polveri centralizzato con bocchette in ogni singolo ambiente. Gli infissi esterni, in ottimo stato di conservazione, sono in legno con vetrocamera completi di persiane anch'esse in legno a doppio battente. I solai sono in legno con travi a vista ad eccezione di quelli della cucina, del ripostiglio, del bagno e del disimpegno che sono ricoperti con intonaco civile rifinito con idropittura.

L'appartamento oltre ad essere in una posizione centralissima, ha delle finiture di pregio ed è in ottimo stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1996 |
| Note | Non è stata rinvenuta alcuna documentazione. |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Caldaia pensile a condensazione e termosifoni |
| Stato impianto | Buono |
| Potenza nominale | 26,30 Kw |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2019 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | Marca Caldaia: AR THERM Modello: BLUE 28 installata nel 2019 |
| Condizionamento e climatizzazione: | |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | |
|--|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | SI |
| Esiste certificato prevenzione incendi | SI |
| Data di rilascio | 2021-08-12 |
| Scadenza | 2026-08-11 |
| Note | Si faccia riferimento all'allegato n.13 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Denuncia ISPESL in data | 0000-00-00 |
| Collaudo ISPESL | 1999-09-13 |
| Contratto manutenzione | presente |
| Note ascensori montacarichi | Si faccia riferimento all'allegato n.12 |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Scarichi: | |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 4453 Reg. Costr. del 21-02-1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riguardanti la ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale e civile abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Presentazione in data 29/07/1988 al n. di prot. 19505

Rilascio in data 21/02/1991 al n. di prot. 5365

NOTE: La suddetta concessione edilizia è stata soggetta al nulla osta a parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (prot. 25224 del 25-09-1989 del Comune di Albino) - Si faccia riferimento all'Allegato n.

Numero pratica: 1644 Reg. Costr. del 21-02-1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: riguardanti la ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale e civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/1992 al n. di prot. 22045

NOTE: Voltura della concessione edilizia n.4453 alla ditta OMISSIS.

Numero pratica: 17/Var/91 del 22-05-1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: riguardanti la demolizione e la successiva ricostruzione di una porzione di muro resasi necessaria per realizzare il vano scala ed ascensore

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/02/1991 al n. di prot. 005009

Rilascio in data 22/05/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 65/Var./91 del 30-10-1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/10/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 79/Var./93 del 12-08-1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: consistenti nella modifica del vano scale con conseguente leggera variazione delle superfici utili delle varie unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1993 al n. di prot. 246333



Rilascio in data 12/08/1994 al n. di prot. 22677

Numero pratica: 39/Ver./95 del 20-09-1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: consistenti nella diversa distribuzione interna degli uffici al primo piano

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/04/1995 al n. di prot. 12608

Rilascio in data 20/09/1995 al n. di prot. 27196

Numero pratica: 94/Var./109 del 30-07-1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/07/1996 al n. di prot. 20860

Numero pratica: 47/Var./96 del 10-01-1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: consistenti unicamente nella modifica della sistemazione interna del negozio posto al piano terreno

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/1996 al n. di prot. 15873

Rilascio in data 10/01/1997 al n. di prot. 766

Numero pratica: 46/2002

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: civile abitazione

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via G. Mazzini

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via G. Mazzini

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del C.C. n.16 del 19-03-2019 |
| Zona omogenea: | CS3 |
| Norme tecniche di attuazione: | Appartamento ricadente nella Zona CS3 (Risanamento conservativo sagoma) di cui all'art.18 del Piano delle Regole del PGT del comune di Albino (Si faccia riferimento all'allegato n.23) |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio: |
| In forza della delibera: | del C.C. n.69 del 07-12-2018 |
| Norme tecniche di attuazione: | Appartamento ricadente nella Zona CS3 (Risanamento conservativo sagoma) di cui all'art.18 del Piano delle Regole del PGT del comune di Albino.(Si faccia riferimento all'allegato n.23) |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |



| | |
|---|--|
| Se si, di che tipo? | Convenzione per l'attuazione del piano di recupero dell'immobile intervenuta con il Comune di Albino |
| Estremi delle convenzioni: | Convenzione per l'attuazione del piano di recupero trascritto a Bergamo in data 25-10-1985 ai nn. 24434/16922 integrata con convenzione trascritta in data 28-04-1988 ai nn.12379/8786 |
| Obblighi derivanti: | Si faccia riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita (Allegato n.4b) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione rimesse in allegato n.23 |
| Rapporto di copertura: | Si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione rimesse in allegato n.23 |
| Altezza massima ammessa: | Si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione rimesse in allegato n.23 |
| Volume massimo ammesso: | Si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione rimesse in allegato n.23 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via G. Mazzini**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/09/2002 al 12/11/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il suddetto atto, il sig. ██████ acquista dalla ditta OMISSIS di OMISSIS & C. S.A.S. le seguenti proprietà immobiliari facenti parte del complesso edilizio in Albino, con accessi da via Mafalda di Savoia e da Via Mazzini: - Appartamento (Foglio 27, P.IIa 40, Sub.703, Via Mazzini P.1, CAT. A/3, Cl.4, Cons. 6 vani, R.C. € 480,30; - Box auto (Foglio 29, P.IIa 6248, Sub. 62, Via M. Di Savoia, PS1, Cat. C/6, Cl.2, Cons. 16 mq, R.C. € 29,75; - Box auto (Foglio 29, P.IIa 6248, Sub. 63, Via M. Di Savoia, PS!, Cat. C/6, Cl.2, Cons. 16 mq, R.C. € 29,75. (Si faccia riferimento all'allegato 4a)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/11/2008 al 16/02/2009. In forza di Atto di compravendita con condizione sospensiva - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto il sig. OMISSIS acquistava dal sig. OMISSIS i beni oggetto del presente procedimento con la condizione sospensiva del mancato esercizio, nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della "denuncia" ai sensi degli art.58, 59,60 e 61 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, trattandosi di immobile di "interesse particolarmente importante" ai sensi della legge 1089/39 e successive modifiche; pertanto del presente atto è stata data denuncia ai sensi dell'art.59 del citato D.Lgs, mediante lettera raccomandata A.R. all'ente preposto all'esercizio del diritto di prelazione, onde consentire l'esercizio del diritto stesso. (Si faccia riferimento all'allegato 4b).



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Avveramento di condizione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il seguente atto si avvera la condizione sospensiva in quanto, nonostante l'invio della copia della vendita sia stata spedita alla Soprintendenza per Beni Culturali e Ambientali di Milano con raccomandata R.R. in data 18-11-2008, con lettera del 10-02-2009 prot. n.1902 il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ha comunicato il mancato esercizio della prelazione sul bene in oggetto (Appartamento) (Si faccia riferimento a quanto riportato nell'allegato 4c)

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2017 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 1 - Agenzia delle Entrate in data 31/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.740.000,00; Importo capitale: € 1.370.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: -; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 07/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 130.000,00; Note: Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio ai nn.13380/2155 del 7 aprile 2020 a favore della società [REDACTED] OMISSIS S.R.L. ([REDACTED]) con sede in Curno per ipoteca di € 130.000,00 gravante sui beni di proprietà del sig. OMISSIS (OMISSIS) nato a [REDACTED] [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via G. Mazzini

Nulla di quanto indicato grava sul bene in oggetto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1867,91 (€ 1678,68 appartamento + € 189,23box auto).

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: 0. Non ci sono spese insolute (Si faccia riferimento al prospetto delle spese condominiali riportato nell'allegato n.26)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): - Appartamento: 66,858/1000 - Box auto: 7,76/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Appartamento non fruibile da soggetti diversamente abili in quanto nel disimpegno, presenta due gradini

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sui cespiti gravano i seguenti vincoli: - L'accesso pedonale della autorimesse di cui alla p.lla 6248 (dal sub.55 al sub.173) avviene attraverso la sala pedonale in angolo sud, mentre le



scale interne restano riservate ai soli proprietari delle unità immobiliari facenti parte dei singoli complessi e solo nel caso che la scala esterna, per qualsiasi motivo, fosse chiusa temporaneamente o definitivamente, ai proprietari delle autorimesse verrà concesso di accedere alle stesse attraverso le scale interne dei complessi immobiliari; - L'accesso alle unità immobiliari poste nel corpo "C e B" avviene attraverso le p.lle 3980 e 41/21 sul quale i proprietari delle unità immobiliari dei corpi "C e B" avranno diritto d'uso di superficie e tutti gli utenti saranno obbligati a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tale cortile, tra cui i proprietari delle unità immobiliari poste nei corpi "A e D" per la p.la 3980 e "A" per la p.la 41/21, che hanno analogo diritto d'uso di tale cortile. In detto cortile il transito carrabile sarà consentito solo in situazioni eccezionali (traslochi, ecc) e di emergenza (autoscala VVF, ecc.); - Gli androni di accesso con porticato al piano terra di cui alla p.la 40/29 sono gravati di servitù di passo a favore di tutte le altre unità immobiliari oggetto di intervento nonché di uso pubblico con regolamentazione circa gli orari di chiusura da concordarsi con il Comune.

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: Sì. Come già accaduto nel corso del passaggio di proprietà dell'immobile dal sig. ████████ al sig. OMISSIS (Atto del notaio OMISSIS Rep. n.32929 e Racc. n.5537 del 13-11-2008) la vendita è stata sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio, nel termine di 60 giorni dalla ricezione della "denuncia", ai sensi degli art.58, 60, 61 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, trattandosi di immobile dichiarato di "interesse particolarmente importante" ai sensi della legge 1089/39 e successive modificazioni.

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento (Sez. AL, Foglio 27, P.la 40, Sub.703) posto al piano primo di un fabbricato costituito da n.4 piani in elevazione ricadente nel centro storico di Albino. Il cespite si compone di 4 vano ed accessori con ingresso al piano terra in Via Mazzini n.176. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. Nel caso in oggetto, trattasi di immobile in ottimo stato di conservazione nonché in posizione centralissima per cui molto appetibile. Il valore di riferimento adottato per la stima è quello massimo riportato dai valori OMI riferiti al primo semestre 2023. (Si faccia riferimento al rilievo metrico riportato in allegato n.53)

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| (A/3) Civile abitazione | sup lorda di pavimento | 228,91 | 1,00 | 228,91 |
| | | 228,91 | | 228,91 |

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2023



Zona: Albino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

Accessori:

| | |
|--|--|
| <p>Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 1. Box</p> | <p>Identificato al n. Sub. 62 Posto al piano S1 Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € 13408.2 Note: Box auto singolo al piano seminterrato accessibile dal cancello carrabile condominiale su via M. di Savoia. E' di facile accesso in quanto la porta basculante motorizzata, dà su un ampio corridoio condominiale pavimentato in calcestruzzo con spolvero di quarzo come quella del box. Ha altezza utile interna pari a 2,50 m a porta larga 2,65 m a tutt'altezza. Le pareti laterali sono in blocco forato di cemento con idropittura bianca. E' dotato del solo impianto elettrico. ATTI AUTORIZZATIVI DEL BOX - Concessione con contributo n.1132 in data 21-01-1986 Reg. Costr. n.3917 Prot. n.1541; - Concessione in variante n.23 in data 17-11-1987 Prot. n. 30464; - Concessione in variante n.107 in data 09-12-1987, prot. n. 32595; - Concessione in variante n.142 in data 22-03-1988, Prot. n. 7555; - Concessione in variante n.157 in data 16-02-1989, Prot. n. 4480; - Concessione in Variante n.8/89 in data 11-09-1989, Prot. n. 24017; - Concessione in variante n. 107/89 in data 1104-1990, Prot. n. 10767; - Concessione in variante n.106/90 in data 02-05-1990, Prot. n. 12608</p> |
|--|--|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La sig.ra OMISSIS (OMISSIS), moglie del sig. OMISSIS, risulta risiedere [REDACTED] (Si faccia riferimento all'allegato n.1)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché con-



sultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): minimo € 1250,00
massimo € 1450,00

Tenendo conto delle eccellenti finiture, degli accessori e del caratteristiche esclusive dell'immobile, si preso come parametro unitario di riferimento per la stima, quello riferito alle ville, ovvero € 2000,00/mq).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Albino (BG), Via G. Mazzini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 457.820,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| (A/3) Civile abitazione | 228,91 | € 2.000,00 | € 457.820,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 457.820,00 |
| Valore corpo | | | € 457.820,00 |
| Valore accessori | | | € 13.408,20 |
| Valore complessivo intero | | | € 471.228,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 471.228,20 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento al P.1 di via G. Mazzini con annesso box al PS1 | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box | 228,91 | € 471.228,20 | € 471.228,20 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 70.684,23

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 400.543,97

Valore diritto e quota € 400.543,97



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 400.543,97

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetta ad IVA in quanto trattasi di beni intestati a persona fisica



Lotto: 5 - Box auto al PS1 di Via G. di Savoia**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via M. di Savoia**

Note: Trattasi di un box auto singolo facente parte di un complesso edilizio residenziale e commerciale [REDACTED] costituito da 3 piani in elevazione. Il box si sviluppa al PS1 del corpo "A" del condominio ed ha ingresso carrabile da via M. Di Savoia. Si compone di un unico vano accessibile dalla rampa esterna limitata da un cancello automatizzato ed è accessibile ai pedoni dalla scala pedonale esterna all'angolo sud e dalle scale interne che sono riservate ai soli proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio. Confina con il box sub.62 della stessa proprietà, con il box sub. 64 di altra proprietà, con il corridoio d'accesso comune e controterra.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Dall'estratto di matrimonio (Allegato n.1) risulta che il giorno 29-09-2013, in Forte dei Marmi, hanno contratto matrimonio il sig. OMISSIS [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e la sig.ra OMISSIS (nata a [REDACTED]) con regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) nato a [REDACTED] e residente ad [REDACTED] foglio 29, particella 6248, subalterno 63, scheda catastale 1453/29 presentata in data 06-02-1990 (Allegato n.35), indirizzo Via M. Di Savoia, piano S1, comune Albino, categoria C/6, classe 2, consistenza 1 vano, superficie 16 mq, rendita € 29,75

Derivante da: Atto di compravendita del notaio OMISSIS (Rep. n.33288 e Racc. n.5829) del 17-02-2019 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Clusone al n.693/1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 20-03-2009 R.G. 15313 - R.P. 4628

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 7,76/1000

Confini: Box della stessa proprietà (Sub.62), box di altra proprietà (Sub.64), corridoio d'accesso comune e controterra

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

I dati rilevati mediante il sistema telematico Sister dell'agenzia del Territorio (planimetria catastale n.1453/29 presentata in data 06-02-1990 acquisita in data 19-07-2023) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

Il Cespite oggetto del presente procedimento (Autorimessa al PS1 - Sub.63) ricade nel comune di Albino (BG) con ingresso in Via M. di Savoia, nella zona CS4 (Ristrutturazione edilizia) di cui all'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. del comune di Albino. Il lotto è inserito in un complesso edilizio definito "[REDACTED]" cui realizzazione ha avuto inizio in seguito a Concessione Edilizia n.4453 Reg. Costr. e n.5365 Prot. Gen. 5365 con cui si sono autorizzati i lavori di ristrutturazione edilizia di un fabbricato risalente al 1400



Caratteristiche zona: centrale esclusiva

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: Farmacia (Buona), Supermercato Lidll (Buona), Il Gigante Supermercati (Buona), Campo sportivo comunale "Falco" (Buona), Parco Alessandrini (Parco degli Alpini) (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali, uffici

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Oasi WWF.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 500 metri, fermata autobus interurbano 500 m, SS 671 800 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box auto al PS1 di Via M. di Savoia**

Box auto al piano seminterrato con ingresso da Via M di Savoia.

Superficie complessiva di circa mq **17,19**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sez. AL, Foglio 29, P.lla 6248, Sub.63; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Box auto singolo al piano seminterrato accessibile dal cancello carrabile condominiale su via M. di Savoia. E' di facile accesso in quanto la porta basculante motorizzata, dà su un ampio corridoio condominiale pavimentato in calcestruzzo con spolvero di quarzo come quella del box. Ha altezza utile interna pari a 2,50 m a porta larga 2,65 m a tutt'altezza. Le pareti laterali sono in blocco forato di cemento con idropittura bianca. E' dotato del solo impianto elettrico.

ATTI AUTORIZZATIVI DEL BOX

- Concessione con contributo n.1132 in data 21-01-1986 Reg. Costr. n.3917 Prot. n.1541;
- Concessione in variante n.23 in data 17-11-1987 Prot. n. 30464;
- Concessione in variante n.107 in data 09-12-1987, prot. n. 32595;
- Concessione in variante n.142 in data 22-03-1988, Prot. n. 7555;
- Concessione in variante n.157 in data 16-02-1989, Prot .n. 4480;
- Concessione in Variante n.8/89 in data 11-09-1989, Prot. n. 24017;
- Concessione in variante n. 107/89 in data 1104-1990, Prot. n. 10767;
- Concessione in variante n.106/90 in data 02-05-1990, Prot. n. 12608

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|-----------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1990 |
| Note | Non è stata rinvenuta |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | SI |
| Esiste certificato prevenzione incendi | SI |
| Data di rilascio | 2021-08-12 |
| Scadenza | 2026-08-11 |



| | |
|--|---|
| Note | Si faccia riferimento all'allegato n.13 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Denuncia ISPESL in data | 0000-00-00 |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Scarichi: | |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 4453 Reg. Costr. del 21-02-1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riguardanti la ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale e civile abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo

Presentazione in data 29/07/1988 al n. di prot. 19505

Rilascio in data 21/02/1991 al n. di prot. 5365

Numero pratica: 1644 Reg. Costr. del 21-02-1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: riguardanti la ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale e civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/1992 al n. di prot. 22045

NOTE: Voltura della Concessione Edilizia n.4453 alla ditta OMISSIS.

Numero pratica: 17/Var./91 del 22-05-1991

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: riguardanti la demolizione e la successiva ricostruzione di una porzione di muro resasi necessaria per realizzare il vano scala ed ascensore

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/02/1991 al n. di prot. 005009

Rilascio in data 22/05/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 65/Var./91 del 30-10-1991



Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 30/10/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 79/Var./93 del 12-08-1994

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Per lavori: consistenti nella modifica del vano scale con conseguente leggera variazione delle superfici utili delle varie unità immobiliari
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/09/1992 al n. di prot. 246333
Rilascio in data 12/08/1994 al n. di prot. 22677

Numero pratica: 1132 del 21-01-1986

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Rilascio in data 21/01/1986 al n. di prot. 1541
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

Numero pratica: 23 del 17-11-1987

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 17/11/1987 al n. di prot. 30464
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

Numero pratica: 107 del 09-12-1987

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 09/12/1987 al n. di prot. 32595
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

Numero pratica: 142 del 22-03-1988

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 22/03/1988 al n. di prot. 7655
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

Numero pratica: 157 del 16-02-1989

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 16/02/1989 al n. di prot. 4480
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

Numero pratica: 8/89 del 11-09-1989

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 11/09/1989 al n. di prot. 24017
NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

Numero pratica: 107/89 del 11-04-1990

Intestazione: OMISSIS



Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 11/04/1990 al n. di prot. 10767
 NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

Numero pratica: 106/90 del 02/05/1990

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 02/05/1990 al n. di prot. 12608
 NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

Numero pratica: Certificato di agibilità

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Oggetto: Certificato di agibilità
 Abitabilità/agibilità in data 10/07/2007 al n. di prot. 17999
 NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.11

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via M. di Savoia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via M. di Savoia

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del C.C. n.16 del 19-03-2019 |
| Zona omogenea: | Box ricadente nella Zona CS4 (Ristrutturazione edilizia) di cui all'art.18 del Piano delle Regole del PGT del comune di Albino |
| Norme tecniche di attuazione: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato nell'allegato n.23 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio: |
| In forza della delibera: | del C.C. n.69 del 07-12-2018 |
| Zona omogenea: | Box ricadente nella Zona CS4 (Ristrutturazione edilizia) di cui all'art.18 del Piano delle Regole del PGT del comune di Albino |
| Norme tecniche di attuazione: | Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato nell'allegato n.23 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione per l'attuazione del piano di recupero dell'immobile intervenuta con il Comune di Albino |
| Estremi delle convenzioni: | Convenzione per l'attuazione del piano di recupero trascritto a Bergamo in data 25-10-1985 ai nn. 24434/16922 integrata con convenzione trascritta in data 28-04-1988 ai nn.12379/8786 |
| Obblighi derivanti: | Si faccia riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita (Allegato n.4b) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |



| | |
|---|--|
| Se si, di che tipo? | Non specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione rimesse in allegato n.23 |
| Rapporto di copertura: | Si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione rimesse in allegato n.23 |
| Altezza massima ammessa: | Si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione rimesse in allegato n.23 |
| Volume massimo ammesso: | Si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione rimesse in allegato n.23 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG) CAP: 24021, Via M. di Savoia

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/09/2002 al 12/11/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il suddetto atto, il sig. ██████ acquista dalla ditta OMISSIS di OMISSIS & C. S.A.S. le seguenti proprietà immobiliari facenti parte del complesso edilizio in Albino, con accessi da via Mafalda di Savoia e da Via Mazzini: - Appartamento (Foglio 27, P.IIa 40, Sub.703, Via Mazzini P.1, CAT. A/3, Cl.4, Cons. 6 vani, R.C. € 480,30; - Box auto (Foglio 29, P.IIa 6248, Sub. 62, Via M. Di Savoia, PS1, Cat. C/6, Cl.2, Cons. 16 mq, R.C. € 29,75; - Box auto (Foglio 29, P.IIa 6248, Sub. 63, Via M. Di Savoia, PS!, Cat. C/6, Cl.2, Cons. 16 mq, R.C. € 29,75. (Si faccia riferimento all'allegato 4a)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/11/2008 al 16/02/2009. In forza di Atto di compravendita con condizione sospensiva - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto il sig. OMISSIS acquistava dal sig. OMISSIS i beni oggetto del presente procedimento con la condizione sospensiva del mancato esercizio, nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della "denuncia" ai sensi degli art.58, 59,60 e 61 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, trattandosi di immobile di "interesse particolarmente importante" ai sensi della legge 1089/39 e successive modifiche; pertanto del presente atto è stata data denuncia ai sensi dell'art.59 del citato D.Lgs, mediante lettera raccomandata A.R. all'ente preposto all'esercizio del diritto di prelazione, onde consentire l'esercizio del diritto stesso. (Si facci riferimento all'allegato 4b).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il seguente atto si avvera la condizione sospensiva in quanto, nonostante l'invio della copia della vendita sia stata spedita alla Soprintendenza per Beni Culturali e Ambientali di Milano con raccomandata R.R. in data 18-11-2008, con lettera del 10-02-2009 prot. n.1902 il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ha comunicato il mancato esercizio della prelazione su uno dei due beni in oggetto ovvero l'appartamento. Nessun Vincolo del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali grava invece sul box auto (Si facci riferimento a quanto riportato nell'allegato 4c)

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



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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2017 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 1 - Agenzia delle Entrate in data 31/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.740.000,00; Importo capitale: € 1.370.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: -; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 07/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 130.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia

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: Box auto al PS1 di Via M. di Savoia

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via M. di Savoia

Nulla di quanto indicato grava sul cespite

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 189,23.

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: 0. Non ci sono spese insolute alla data della perizia

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 7,76/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sui cespiti gravano i seguenti vincoli: - L'accesso pedonale della autorimesse di cui alla p.lla 6248 (dal sub.55 al sub.173) avviene attraverso la sala pedonale in angolo sud, mentre le scale interne restano riservate ai soli proprietari delle unità immobiliari facenti parte dei singoli complessi e solo nel caso che la scala esterna, per qualsiasi motivo, fosse chiusa temporaneamente o definitivamente, ai proprietari delle autorimesse verrà concesso di accedere alle stesse attraverso le scale interne dei complessi immobiliari; - L'accesso alle unità immobiliari poste nel corpo "C e B" avviene attraverso le p.lle 3980 e 41/21 sul quale i proprietari delle unità immobiliari dei corpi "C e B" avranno diritto d'uso di superficie e tutti gli utenti saranno obbligati a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tale cortile, tra cui i proprietari delle unità immobiliari poste nei corpi "A e D" per la p.lla 3980 e "A" per la p.lla 41/21, che hanno analogo diritto d'uso di tale cortile. In detto cortile il transito carrale sarà consentito solo in situazioni eccezionali (traslochi, ecc) e di emergenza (autoscala VVF, ecc.); - Gli androni di accesso con porticato al piano terra di cui alla p.lla 40/29 sono gravati di servitù di passo a favore di tutte le altre unità immobiliari oggetto di intervento nonchè di uso pubblico con regolamentazione circa gli orari di chiusura da concordarsi con il Comune.

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: Nessun vincolo

Avvertenze ulteriori: Nulla di quando esposto grava sul cespite



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Box auto al PS1 di Via M. di Savoia**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un'autorimessa facente parte del complesso edilizio denominato '██████████'. Il cespite si trova al piano seminterrato destinato ad autorimesse ed ha ingresso comune dal cancello carrabile posto in Via Mafalda di Savoia. Insiste nella zona CS4 di cui all'art.18 della Variante n.7 delle Norme Tecniche di Attuazione (agg. Aprile 2019) del PGT del comune di Albino (Allegato n.23). Confina con autorimessa sub.62 della stessa proprietà, con autorimessa sub.64 di altra proprietà e con passaggio comune. È formato da un unico vano con ingresso dal passaggio comune ad ha un superficie utile pari a 15,96 mq; è facilmente accessibile sia per le dimensioni del cancello carrabile condominiale che per l'area di manovra antistante. Ho inoltre accesso pedonale riservato dal cortile soprastante. Per il calcolo della consistenza si faccia riferimento al rilievo metrico riportato all'allegato n.54

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| (C/6) Autorimessa al piano seminterrato | sup lorda di pavimento | 17,19 | 1,00 | 17,19 |
| | | 17,19 | | 17,19 |

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2023

Zona: Albino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 780,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: La sig.ra OMISSIS (OMISSIS), moglie del sig. OMISSIS, risulta ██████████ Si faccia rifer-



imento all'allegato n.1) e quindi presumibilmente dovrebbe usufruire di entrambe le autorimesse.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Minimo € 630,00

Massimo € 780,00.

12.3 Valutazione corpi:

Box auto al PS1 di Via M. di Savoia. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Albino (BG), Via G. Mazzini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.408,20.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| (C/6) Autorimessa al piano seminterrato | 17,19 | € 780,00 | € 13.408,20 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 13.408,20 |
| Valore corpo | | | € 13.408,20 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 13.408,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 13.408,20 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Box auto al PS1 di Via M. di Savoia | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 17,19 | € 13.408,20 | € 13.408,20 |



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 13.408,20 |
| Valore diritto e quota | € 13.408,20 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 13.408,20 |
|---|--------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad IVA in quanto intestato a persona fisica

Beni in **Curno (BG)**
Via Manzù (Ex Via delle Alene Alte)

Lotto: 6 - Ufficio al P.1. di Via Manzù n.5 (Sub.730)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9.

Uffici e studi privati [A10] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù n.9

Note: Il cespite (Ufficio al P.1) ricade nel comune di Curno in Via Manzù n.9 nella zona di cui all'art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Curno (revisione a seguito di approvazione del novembre 2015) in un'area periferica rispetto al centro cittadino ma di facile accessibilità in quanto, via Manzù è una traversa dalla S.S. 342 (Briantea) che collega Bergamo a Varese via Como. Il lotto di vendita è inserito in un contesto condominiale costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato, edificato in seguito a Concessione Edilizia n.15/90 del 21-07-1990 e successive varianti, intestate alla società OMISSIS SRL con sede in [REDACTED] che prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: (c.f. OMISSIS) in persona del suo legale rappresentante pro tempore OMISSIS (OMISSIS) nata a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS) in persona del legale rappresentante pro tempore OMISSIS (OMISSIS) nata a [REDACTED] foglio 2, particella 3539, subalterno 730, scheda catastale prot. n.

BG0352449 del 31-10-2007, indirizzo Via delle Alene Alte, piano 1, comune Curno, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 206 mq, rendita € 1.607,47

Derivante da: Atto di compravendita in data 24-04-2018 al n.15605/68376 di repertorio a rogito Dr.



OMISSIS, notaio in Bergamo ed ivi registrato e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio" ai nn.20476/14313 del 03-05-2018 la società OMISSIS con sede legale in Gazzaniga con codice fiscale OMISSIS vendeva i beni n oggetto alla società OMISSIS con sede ad Albino con codice fiscale OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 107,22/1000

Confini: da due lati prospetta con il cortile comune e da un terzo lato con il mappale 3539, Sub.731

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

I dati reperiti a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia del Territorio - Catasto di Bergamo (Dichiarazione di protocollo n.BG0352446 del 30-10-2007 riportato in allegato n.36), corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il cespite (Ufficio al piano Primo) ricade nel comune di Curno in Via Manzù n.5 nella zona di cui all'art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Curno (revisione a seguito di approvazione del novembre 2015) in un'area periferica rispetto al centro cittadino ma di facile accessibilità in quanto via Manzù è una traversa dalla S.S. 342 (Briantea) che collega Bergamo a Varese via Como. Il lotto di vendita è inserito in un contesto condominiale costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato, edificato in seguito a Concessione Edilizia n.15/90 del 21-07-1990 e successive varianti, intestate alla società OMISSIS SRL con sede in [REDACTED] a [REDACTED] che prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: per attività produttive, commerciali e terziarie a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali, uffici

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Trucca.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani 1 km, Autobus urbani 200 mt, stazione ferroviaria 3 km, aeroporto di Orio al Serio 7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9**

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un edificio ricadente nel Comune di Curno (BG) in Via Manzù (ex Via Alene Alte) con ingressi ai civici 5 e 9 nella Zona di cui all'art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) del Piano delle Regole (Disciplina d'uso del territorio – Variante Stralcio approvato nel giugno 2015) del PGT del comune di Curno adottato con delibera di C.C. del 25-03-2009.

L'ufficio si trova al piano primo all'angolo sud/ovest di un fabbricato a destinazione residenziale, direzionale e commerciale avente accesso sulla suddetta arteria comunale, caratterizzata dal solo traffico locale quindi molto contenuto ma al contempo è collegata benissimo in quanto via Manzù è una traversa della S.S. 342 che collega Bergamo a Varese Via Como.

L'intero fabbricato è infatti posizionato in zona semiperiferica ed ha i quattro lati liberi in quanto è un edificio singolo senza altre strutture confinanti.

Trattasi di un edificio pluripiano realizzato in c.a. normale e prefabbricato, con strutture orizzontali realizzate con travi prefabbricate con soprastanti solai prefabbricati a "pigregò". Le travi perimetrali e di spina si sviluppano per l'intera lunghezza del capannone e per tutti i piani; il solaio di copertura dell'ultimo piano è a soletta prefabbricata nervata. L'edificio è inoltre completo di due impianti ascensore posti all'interno



dei due vani scala (uno a nord e l'altro a sud). L'edificio si presenta di forma rettangolare con le dimensioni maggiori sviluppate in direzione nord/est – sud/ovest. I prospetti nord/ovest e sud/est del piano terra sono interamente finestrati, quelli del primo piano invece sono finestrati soltanto nella parte superiore, quelli del secondo piano sono realizzati con strutture opache a tutta altezza interrotte da un parapetto centrale tra le due parti tamponate a protezione dell'ampio terrazzo centrale. I prospetti a nord/est e sud/ovest hanno tamponamenti opachi con singoli elementi finestrati e terrazzi al piano primo. Quello a nord/est ospita centralmente in portoncino condominiale (Civico 5 che conduce ai due appartamenti al secondo piano) con in vano scala la cui illuminazione ed areazione avviene mediante n.4 finestre distribuite sui tre livelli.

Lungo tutto il prospetto sud/est del fabbricato, ci sono dei parcheggi a spiga di pesce; i prospetti nord/est e nord/ovest sono caratterizzati dalla presenza di una strada ad una corsia necessaria per garantire l'uscita dall'area condominiale e per accedere alla rampa che conduce ai parcheggi sotterranei, posta lungo il prospetto sud/ovest del fabbricato. L'intera area circostante è debitamente asfaltata e illuminata mediante dei fari ancorati ai 4 prospetti dell'immobile.

I due ingressi condominiali (civico 5 al centro del prospetto nord/est e civico 9 all'estremità sud/est) si aprono su due vani scala aventi le stesse finiture: portone con telaio laccato grigio e ampia vetrata centrale opacizzata, pavimentazione in lastre di granito lucido con fondo grigio, zoccolini laterali della stessa fattura, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema e passamano tubolare ancorato alle pareti laterali.

L'intero fabbricato ha delle buone ed è in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **195,19**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: fine lavori nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.730; ha un'altezza utile interna di circa m. (controsoffittatura a 2,70 m e solaio a 3,60 m)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'ufficio si sviluppa su un unico livello, all'angolo nord/ovest-sud/ovest del piano primo con ingresso posto sulla parete sud/est del vano scala del fabbricato accessibile dall'ingresso condominiale al civico 9 all'estremità del prospetto sud/est con affacci a nord/ovest e sud/ovest. Confina a sud/est con altra proprietà e con il vano scala, a nord/est con altra proprietà, a nord/ovest e sud/ovest con l'esterno.

Il portoncino blindato che delimita l'accesso, si apre su un generoso locale ad uso ufficio (166,07 mq) sezionato internamente mediante delle pareti divisorie da ufficio ancorate al pavimento ed al soffitto, formate da una sequenza di pannelli aventi struttura portante in acciaio zincato contenente pannelli di laminato plastico bianco nella parte inferiore e specchiature vetrate in doppia lastra di vetro nella parte superiore. L'intero prospetto nord/est è caratterizzato da una fascia continua di elementi finestrati (70x170) cm tutti apribili, eventi telaio in alluminio laccato grigio con specchiature in vetrocamera. Stesse aperture sono presenti all'estremità della parete sud/ovest, poste a seguire con quelle a nord/ovest. Le uniche partizioni in muratura sono quelle che delimitano l'antibagno con i due bagni ed il ripostiglio. L'antibagno (2,83 mq) è accessibile da una porta posta a sinistra rispetto all'ingresso. È privo di affacci esterni e precede due bagni, presumibilmente uno destinato ai diversamente abili e l'altro ai normodotati anche se attualmente sono entrambi dotati di sanitari (water e lavandino) di tipo tradizionale, in ceramica bianca completi di rubinetteria a miscelatori. Hanno entrambi affacci esterni (a sud/ovest) mediante finestre (80x80) cm, pareti laterali rivestite fino ad una quota di 2,00 m, con piastrelle turchese chiaro di forma quadrata mentre, la rimanente quota è ricoperta di intonaco civile e rifinita con idropittura bianca. L'antibagno invece, pur avendo la stessa pavimentazione dei due bagni, ovvero piastrelle quadrate turchese chiaro, ha pareti laterali non rivestite ma integralmente intonacate a civile e rifinite con idropittura bianca. L'altezza interna netta del cespite è pari a 2,70 m in quanto, tutti gli ambienti, presentano una controsoffittatura in lastre bianche (60x60), necessaria per contenere gli elementi illuminanti costituiti da plafoniere quadrate delle stesse dimensioni dei quadrotti della controsoffittatura.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con frutti e placche in plastica bianca posti sulle pareti perimetrali nei bagni e nel ripostiglio mentre, in tutto l'ufficio, il completamento dell'impianto elettrico, continua sotto il pavimento ove scorre anche la rete dati per il cablaggio di tutto l'ufficio. La pavimentazione dell'ufficio si differenzia da quella del bagno: è infatti realizzata con piastrelle quadrate (33x33) cm grigio scuro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è totalmente elettrico con pompa di calore (Marca Daikin



montata da pochi mesi ma della quale non si ha alcuna documentazione) installata nel controsoffitto in corrispondenza del ripostiglio e terminali di erogazione costituiti da ventilconvettori (Marca Starclima) di vecchia fattura ancorati alle pareti perimetrali.

L'intero cespite ha delle finiture economiche e si presenta in uno stato di conservazione accettabile. Sicuramente sarebbe da verificare ed eventualmente ripristinare parzialmente o totalmente l'impianto elettrico.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|---|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1999 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |
| <i>Note</i> | Si faccia riferimento all'allegato n.20 |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | Elettrico (pompa di calore come generatore e ventilconvettori Starclima come terminali di erogazione) |
| <i>Stato impianto</i> | Buono |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | Pompa di calore |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | SI |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | SI |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i> | SI |
| <i>Data di rilascio</i> | 2014-02-21 |
| <i>Scadenza</i> | 2024-02-21 |
| <i>Note</i> | Primo rilascio del 20-01-2000 (Si faccia riferimento alla Pratica V.V.F.n.72275 rimessa all'allegato n.22) |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | SI |
| <i>Collaudo ISPEL</i> | Si faccia riferimento alla dichiarazione di conformità riportata in allegato n.21 |
| <i>Contratto manutenzione</i> | Presente: (SIEM S.r.l., con sede in Via Rimembranze n.4 - 20863 Concorezzo (BG)) |
| <i>Note ascensori montacarichi</i> | Trattasi di impianto ascensore condominiale. Contratto della durata dal 01-01-2021 al 31-12-2022 da intendersi tacitamente rinnovato per successivi periodi pari alla durata originaria del contratto (Allegato n.21) |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia 15/90 Reg. Costr.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1990 al n. di prot. 1786 Prot. Gen.

NOTE: Allegato n.20

Numero pratica: Concessione Edilizia con contributo prot. 99/44

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un edificio commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/1999 al n. di prot. 99/4854

Rilascio in data 22/06/1999 al n. di prot.



NOTE: La presente domanda di Concessione Edilizia è stata seguita dalle seguenti varianti: - integrazione del 10-05-1999 prot. 88/7072; - prot. gen. 99/9186 del 18-06-1999 con la quale [REDACTED] OMISSIS S.r.l. chiede la concessione in variante alla concessione edilizia n.20 r.c. del 20-06-1996 (Allegato n.20)

Numero pratica: Concessione Edilizia n.20 r.c.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti nella modifica dell'edificio commerciale autorizzato con Concessione Edilizia n.15/90 del 21-07-1990

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/1995 al n. di prot. 95/26 UT

Rilascio in data 20/07/1996 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia rilasciata alla società Costruzioni OMISSIS S.r.l. (c.f. OMISSIS) [REDACTED] in quanto, in data 28-05-1996 (prot. Gen. 6025) c'è stata una richiesta di volturazione della concessione Edilizia. (Allegato n.20)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9.

Uffici e studi privati [A10] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù n.9

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si faccia riferimento al paragrafo "Informazioni sulla conformità catastale"

Note generali: La documentazione è completa della richiesta di agibilità prot. 9724 del 29-06-1999

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9.

Uffici e studi privati [A10] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù n.9

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Variante alle N.T.A. per aggiornamento e adeguamento normativo come da delibera di C.C. del 25-03-2009 e successive varianti e/o integrazioni |
| Ambito: | Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera |
| Norme tecniche di attuazione: | Art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) delle NTA del PGT del Comune di Curno (Allegato n.24) |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Vincoli planivolumetrici e servitù di uso pubblico a favore del comune di Curno |
| Estremi delle convenzioni: | Rep.n.32287 del 28-06-1999 Dr. Alfredo Coppola Bottazzi, Rep.n.94412 del 26-01-1990 Dr. Peppino Nosari e Rep. n.28516 del 12-06-1996 Dr. Alfredo Coppola Bottazzi (Allegato n.6 - parte B) |
| Obblighi derivanti: | La società [REDACTED] ha assunto l'obbligo nei confronti dell'amministrazione comunale di Curno di destinare a parcheggio l'intera area di manovra al piano interrato, impegnandosi, altresì, a contrassegnare i posti auto con apposita segnaletica orizzontale e verticale, prevista dal codice della strada. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | |
|---|--|
| Se si, quali? | - Il sig. ██████████ di impegnava a stipulare con l'Enel un atto di servitù di elettrodotto (atto del notaio Dr. Alessandro Volpi (Rep.70717 del 30-09-1999) Trascritto a Bergamo in data 15-10-1999 ai nn.40021/29252. - la striscia di terreno posta al di là della recinzione ed individuata con la particella 3540, unitamente ad altra striscia larga cinque metri e cinquanta, messa a disposizione della proprietà frontista, è soggetta alla servitù di passaggio pedonale e carrale giusta l'atto Mangili del 27-06-1974 rep. n.3273 (registrato il 06-07-1974 al n.1764 e trascritto il 20-07-1974 ai nn.15356/12914). Le spese per la manutenzione dell'intera strada saranno sopportate unicamente dalle proprietà che della stessa fanno uso. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Rapporto di copertura: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Altezza massima ammessa: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Volume massimo ammesso: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si faccia riferimento al paragrafo "Informazioni sulla conformità catastale"

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9.

Uffici e studi privati [A10] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù n.9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale l'ufficio, che catastalmente è rappresentato come un unico vano (Allegato n.36 - Dichiarazione di protocollo n.BG0352446 del 30-10-2007), è invece ripartito in più vani mediante l'utilizzo di pareti divisorie da ufficio ancorate al pavimento ed al soffitto. I suddetti elementi hanno struttura portante formata da un telaio in acciaio zincato contenente pannelli di laminato plastico bianco nella parte inferiore e specchiature vetrate in doppia lastra di vetro nella parte superiore.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Rappresentare catastalmente lo stato di fatto (ovvero la distribuzione degli spazi interni rilevata)

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| <i>Oblazione da versare al Comune di Curno per l'abuso</i> | € 516,00 |
| <i>Onorario del tecnico incaricato alla redazione del progetto da allegare alla CILA in Sanatoria</i> | € 1.200,00 |
| <i>Diritti di segreteria per presentazione CILA in Sanatoria</i> | € 150,00 |
| <i>onorario per la presentazione del DOCA Aggiornato</i> | € 250,00 |
| <i>Oneri catastali</i> | € 50,00 |
| Totale oneri: € 2.166,00 | |

Note: Il alternativa alla presentazione della CILA in Sanatoria, si potrebbero semplicemente rimuovere i pannelli costituenti le pareti divisorie. In tal caso si risparmierebbero gli importi necessari per la CILA e per l'aggiornamento catastale. Tuttavia si è ritenuto opportuno riportare i suddetti costi considerando la possibile regolarizzazione dello stato di fatto nonché la più funzionale ripartizione degli spazi interni unita all'ottima fattura dei materiali utilizzati. Tali motivazioni renderebbero più opportuna la regolarizzazione piuttosto che la rimozione delle pareti divisorie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/07/2006. In forza di atto di compravendita - a



rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/2006 al 10/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/2006 al 09/10/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/10/2007 al 18/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto della presente compravendita cono i beni individuati in Catasto ai subb. 705 e 726 (solo il sub.726 frazionato poi nei subb.740-741 e 742 è oggetto del presente procedimento

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2007 al 13/07/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto della presente compravendita sono i beni individuati in Catasto ai subb.721 e 722 non oggetto del presente procedimento. L'atto di compravendita qui presente, si riporta per completezza cronologica.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/07/2017 al 23/04/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.740.000,00; Importo capitale: € 1.370.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9

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: Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9

Uffici e studi privati [A10] sito in , Via Manzù n.9

Nulla di quanto indicato grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.128,36.

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: € 5.868,34. Le spese condominiali relative agli ultimi due anni di gestione sono pari ad € 5.868,34 così composte: € 2.128,36 (Consuntivo anno 2022) + € 3.739,98 (Preventivo anno 2023). Si faccia riferimento all'allegato n.27



Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 107,22/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - È accessibile in quanto non ci sono barriere architettoniche (scale) sia accedendo dal portone condominiale che è al piano strada, sia dal parcheggio al piano interrato. Inoltre tutti i piani sono collegati dall'ascensore per cui la fruizione degli stessi ai diversamente abili è abbastanza agevole.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** 1) Servitù a uso pubblico costituita con atto in data 28-06-1999 di repertorio del notaio Alfredo OMISSIS, registrato a Bergamo in data 14-07-1999 al n.8073 S1 e trascritto a Bergamo in data 02-07-1999 ai nn.26527/19632 ed in data 18-12-1999 ai nn.50371/36776 - nota e rettifica (Allegato n.6 - parte B); 2) Servitù di passaggio costituita con atto in data 27-06-1974 n.3273 di repertorio notaio Giuseppe OMISSIS registrato a Bergamo in data 06-07-1974 al n.1764 e trascritto a Bergamo in data 20-07-1974 ai nn.15356/12914 (Allegato n.6 - Parte B); 3) Servitù a favore dell'ENEL costituita con atto in data 30-09-1999 n.70717 di repertorio del notaio OMISSIS, debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 15-10-1999 ai nn.40021/29252 (Allegato n.6 - Parte B); 4) Vincolo volumetrico e servitù di uso pubblico costituiti con atto in data 26-01-1999 n.94412 di repertorio del notaio OMISSIS, debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 01-02-1990 ai nn.3575/2885 e con atto in data 12-07-1996 n.28514 di repertorio del notaio Alfredo OMISSIS, registrato a Bergamo in data 28-06-1996 al n.5622 e trascritto a Bergamo in data 14-06-1996 ai nn.18790/13947(Allegato n.6 - Parte B).**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Eph=202,50 Kwh/mq*anno - Classe E (Si faccia riferimento all'allegato n.29)**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica prot. 1608900010323 valido fino al 16-05-2033**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti**Avvertenze ulteriori:** Non presenti**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un locale ad uso ufficio (Foglio 2, P.Ila 3539, Sub.730) posto al piano primo di un fabbricato costituito da n.4 piani di cui 3 in elevazione e 1 interrato. L'ufficio è suddiviso in quattro vani oltre ad un corridoio mediante pannelli prefabbricati aventi struttura portante formata da un telaio in acciaio zincato contenente pannelli di laminato plastico bianco nella parte inferiore e specchiature vetrate in doppia lastra di vetro nella parte superiore ancorate al pavimento ed al controsoffitto. È completo di due vani bagno finestrati preceduti da un disimpegno oltre ad un locale ripostiglio cieco. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. I valori OMI utilizzati sono riferiti ad uffici in un normale stato conservativo (per quelli in ottimo stato conservativo sono previsti altri valori). Per una maggiore contezza della consistenza si faccia riferimento al rilievo metrico rimesso in allegato n.55

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Ufficio (A/10) | sup lorda di pavimento | 195,19 | 1,00 | 195,19 |
| | | 195,19 | | 195,19 |

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: Terziario/Direzionale



Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2023

Zona: Curno

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: A/10

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1600,00

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

Libero

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

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Curno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Uffici o studi privati (Cat. A/10): Banca dati delle quotazioni immobiliari (Primo semestre 2023)

- Valore minimo di mercato € 1.100,00/mq

- Valore massimo di mercato € 1.600,00/mq.



12.3 Valutazione corpi:

**Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9. Uffici e studi privati [A10]
Curno (BG), Via Manzù (Ex Via delle Alene Alte)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 312.304,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ufficio (A/10) | 195,19 | € 1.600,00 | € 312.304,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 312.304,00 |
| Valore corpo | | | € 312.304,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 312.304,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 312.304,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Ufficio al P.1. (Sub.730) di Via Manzù n.9 | Uffici e studi privati [A10] | 195,19 | € 312.304,00 | € 312.304,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 46.845,60 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.166,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 263.292,40 |
| Valore diritto e quota | € 263.292,40 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 263.292,40 |
|---|---------------------|



Lotto: 7 - Appartamento al P.2 di via Manzù n.5 (Sub.738)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù, 5

Note: Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso edilizio con destinazione residenziale, terziaria e commerciale costituito da 3 piani in elevazione oltre ad un piano Seminterrato adibito a parcheggio ad uso pubblico. L' appartamento si sviluppa all'angolo nord/ovest del secondo piano con ingresso dal vano scala condominiale raggiungibile dal portone condominiale posto sul prospetto nord/est. L'appartamento si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto. Confina a nord/est con l'esterno, a sud/est con il vano scala condominiale (Sub.737) e con appartamento della stessa proprietà (Sub.739), a sud/ovest con il terrazzo di proprietà esclusiva, ed a nord/ovest con il portico di proprietà esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: (c.f. OMISSIS) in persona del legale rappresentante pro tempore OMISSIS (OMISSIS), nata a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS) in persona del legale rappresentante pro tempore OMISSIS (OMISSIS), nata a [REDACTED], foglio 2, particella 3539, subalterno 738, scheda catastale Prot. BG0103611 del 03-08-2023 (Allegato n.35), indirizzo Via Giacomo Manzù, 5, piano 2, comune Curno, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 107 mq, rendita € 497,09

Derivante da: Atto di compravendita in data 24-04-2018 al n.15605/68376 di repertorio a rogito Dr. OMISSIS, notaio in Bergamo ed ivi registrato e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio" ai nn.20476/14313 del 03-05-2018 la società OMISSIS con sede legale in Gazzaniga con codice fiscale OMISSIS vendeva i beni n oggetto alla società OMISSIS con sede ad Albino con codice fiscale OMISSIS. (Si faccia riferimento all'allegato n.6). In data 03-08-2023 è stata presentata una variazione catastale (cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione per ripristino della destinazione originaria che era stata variata solo catastalmente ma che di fatto è sempre rimasta residenziale.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): - Appartamento: 63,35/1000 - Posto auto: 0,94/1000 riferiti all'area urbana (Sub.726) attualmente suddivisa in due posti auto (Sub.740 e Sub.742) ed un passaggio pedonale (Sub.740) - (Si faccia riferimento all'allegato n.35)

Confini: Confina a nord/est con l'esterno, a sud/est con il vano scala condominiale (Sub.737) e con appartamento della stessa proprietà (Sub.739), a sud/ovest con il terrazzo di proprietà esclusiva, ed a nord/ovest con il portico di proprietà esclusiva.

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

I dati catastali reperiti mediante il sistema telematico Sister dell'Agenzia del Territorio non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto, in data 03-08-2023, è stata presentata una variazione catastale (cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione per ripristino della destinazione originaria che era stata variata solo catastalmente ma che di fatto è sempre rimasta residenziale) che ha comportato la soppressione dell'ufficio (A/10) identificato con il Sub.732 e la costituzione dell'appartamento (A/3) identificato con il Sub.738 (Si faccia riferimento all'allegato n.35).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il cespite (Appartamento al piano Secondo - Sub.738 e posto auto coperto al seminterrato -Sub.740) ricade nel comune di Curno in Via Manzù n.5 nella zona di cui all'art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Curno (revisione a seguito di approvazione del novembre 2015) in un'area periferica rispetto al centro cittadino ma di facile accessibilità in quanto via Manzù è una traversa dalla S.S. 342 (Briantea) che collega Bergamo a Varese via Como. Il lotto di vendita è inserito in un contesto condominiale costituito da tre piani fuori terra ed un pian interrato, edificato in seguito a Concessione Edilizia n.15/90 del 21-07-1990 e successive varianti, intestate alla società OMISSIS SRL con sede in Via Matris Domini n.21 a Bergamo che prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: per attività produttive, commerciali e terziarie a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali, uffici

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Trucca.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani 1 km, Autobus urbani 200 mt, stazione ferroviaria 3 km, aeroporto di Orio al Serio 7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732)**
Via Manzù n.5 con posto auto al PS1

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un edificio ricadente nel Comune di Curno (BG) in Via Manzù (ex Via Alene Alte) con ingressi ai civici 5 e 9 nella Zona di cui all'art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) del Piano delle Regole (Disciplina d'uso del territorio – Variante Stralcio approvato nel giugno 2015) del PGT del comune di Curno adottato con delibera di C.C. del 25-03-2009.

L'appartamento si trova al piano secondo all'angolo nord/ovest di un fabbricato a destinazione residenziale, direzionale e commerciale avente accesso sulla suddetta arteria comunale, caratterizzata dal solo traffico locale quindi molto contenuto ma al contempo è collegata benissimo in quanto via Manzù è una traversa della S.S. 342 che collega Bergamo a Varese Via Como.

L'intero fabbricato è infatti posizionato in zona semiperiferica ed ha i quattro lati liberi in quanto è un edificio singolo senza altre strutture confinanti.

Trattasi di un edificio pluripiano realizzato in c.a. normale e prefabbricato, con strutture orizzontali realizzate con travi prefabbricate con soprastanti solai prefabbricati a "pigregio". Le travi perimetrali e di spina si sviluppano per l'intera lunghezza del capannone e per tutti i piani; il solaio di copertura dell'ultimo piano è a soletta prefabbricata nervata. L'edificio è inoltre completo di due impianti ascensore posti all'interno dei due vani scala (uno a nord e l'altro a sud). L'edificio si presenta di forma rettangolare con le dimensioni maggiori sviluppate in direzione nord/est – sud/ovest. I prospetti nord/ovest e sud/est del piano terra sono interamente finestrati, quelli del primo piano invece sono finestrati soltanto nella parte superiore, quelli del secondo piano sono realizzati con strutture opache a tutta altezza interrotte da un parapetto centrale tra le due parti tamponate a protezione dell'ampio terrazzo centrale. I prospetti a nord/est e sud/ovest hanno tamponamenti opachi con singoli elementi finestrati e terrazzi al piano primo. Quello a nord/est ospita centralmente in portoncino condominiale (Civico 5 che conduce ai due appartamenti al secondo piano) con in vano scala la cui illuminazione ed areazione avviene mediante n.4 finestre distribuite sui tre livelli.

Lungo tutto il prospetto sud/est del fabbricato, ci sono dei parcheggi a spiga di pesce; i prospetti nord/est e nord/ovest sono caratterizzati dalla presenza di una strada ad una corsia necessaria per garantire l'uscita dall'area condominiale e per accedere alla rampa che conduce ai parcheggi sotterranei, posta lungo il prospetto sud/ovest del fabbricato. L'intera area circostante è debitamente asfaltata e illuminata mediante



dei fari ancorati ai 4 prospetti dell'immobile.

I due ingressi condominiali (civico 5 al centro del prospetto nord/est e civico 9 all'estremità sud/est) si aprono su due vani scala aventi le stesse finiture: portone con telaio laccato grigio e ampia vetrata centrale opacizzata, pavimentazione in lastre di granito lucido con fondo grigio, zoccolini laterali della stessa fattura, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema e passamano tubolare ancorato alle pareti laterali.

L'intero fabbricato ha delle buone ed è in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **203,51**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: fine lavori del 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.738; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano secondo con ingresso posto sulla parete nord/ovest del vano scala del fabbricato accessibile dall'ingresso condominiale al civico 5 sul prospetto nord/est. L'appartamento ha affacci a nord/est e nord/ovest. Confina a sud/est con il vano scala (Sub.737) e con altro appartamento della stessa proprietà (Sub.738), a sud/ovest con il terrazzo di proprietà esclusiva, a nord/est con l'esterno ed a nord/ovest con il balcone di proprietà esclusiva. Il portoncino blindato che delimita l'accesso, si apre su un corridoio direttamente collegato al soggiorno (36,15 mq) con affacci a sud/ovest mediante porta-finestra (120x230) cm che consente l'accesso al terrazzo, a nord/ovest mediante porta-finestra (120x230) cm e finestra (80x130) cm che si affacciano invece sul balcone di proprietà esclusiva. Il soggiorno di forma quadrangolare, ha pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Sulla parete sud/est del soggiorno, si apre una porta che consente l'accesso alla cucina (12,67 mq) avente un unico affaccio a sud/ovest sul terrazzo mediante porta-finestra (120x230) cm. La cucina come il soggiorno, ha pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Anch'esso ha una forma quadrangolare con l'angolo nord/est-nord/ovest arrotondato. Sulla parete nord/est del corridoio di ingresso, si apre una porta che conduce ad un piccolo disimpegno (1,78 mq) privo di affacci esterni, che separa la zona giorno dalla zona notte. Sulle tre pareti del disimpegno di aprono altrettante porte che portano rispettivamente alla camera matrimoniale, al vano bagno ed alla seconda camera da letto.

La camera da letto matrimoniale (13,19 mq) ha un piccolo ingresso che si apre sulla camera di forma quadrata con due pareti esterne (nord/est e nord/ovest), una confinante con il soggiorno e l'altra con il vano bagno. Anche la camera matrimoniale ha le stesse finiture del soggiorno e della cucina. Il vano bagno (4,00 mq), interposto tra le due camere, ha affaccio a nord/est mediante finestra (80x130) cm, pareti laterali rivestite con piastrelle turchese chiaro fino ad una quota di 2,00 m mentre, la restante quota ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. È dotato di sanitari tradizionali in ceramica bianca, ovvero water, bidet, lavandino, tutti completi di rubinetteria a miscelatori: manca il piatto doccia o la vasca da bagno. L'ultimo vano è la seconda camera da letto (9,82 mq) avente una parete (nord/ovest) in comune con il bagno, una (sud/est) confinante con il vano scala e l'altra (nord/est) ha affaccio esterno mediante finestra (80x130) cm. La pavimentazione del bagno è l'unica che si differenzia della restante parte dell'appartamento: è infatti in piastrelle quadrate (20x20) cm turchese chiaro, ovvero della stessa tonalità del rivestimento. Le finiture dell'interno appartamento (tranne il bagno), sono uniformi: pavimento in piastrelle quadrate (33x33) cm grigio scuro con zoccolino laterale in legno scuro, porte tamburate a battente color noce scuro con evidenti venature più scure, impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti in materiale plastico bianco completo di quadro elettrico all'ingresso, impianto citofonico di tipo tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale tradizionale (Marca RADI mod. Ermetica) installata sulla parete esterna della cucina accessibile dal terrazzo, completa di cronotermostato installato in soggiorno e termosifoni in alluminio nei singoli ambienti, privi di valvole termostatiche.

Gli infissi esterni hanno telaio in alluminio grigio scuro con vetrocamera, cassonetti in alluminio della stessa tonalità degli infissi e persiane in PVC non motorizzate.

L'intero cespite ha altezza utile interna uniforme pari a 2,70 m.

Da segnalare l'assenza degli accessori della cucina: sono infatti presenti soltanto gli allacci ai vari impianti.

Terrazzo e balcone hanno la stessa pavimentazione, ovvero in marmette di graniglia di forma quadrata. Il parapetto del terrazzo è in ferro laccato grigio con grandi elementi di forma quadrata disposti a seguire orizzontalmente, completo di passamano superiore mentre, quello del balcone è in muratura con lattoneria superiore a coprire laccata grigia.



Si segnala il danneggiamento di una piccola parte del solaio di copertura del balcone.
L'intero cespite ha delle finiture economiche e si presenta in uno stato di conservazione accettabile.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|---|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1999 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |
| <i>Note</i> | Si faccia riferimento all'allegato n.20 |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | Tradizionale con caldaia pensile (Marca RADI Mod. Ermetica) installata all'esterno in terrazza e termosifoni alluminio privi di valvole termostatiche |
| <i>Stato impianto</i> | Buono |
| <i>Potenza nominale</i> | 24 Kw |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1999 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |
| <i>Note</i> | Si faccia riferimento all'allegato n.20 (Dichiarazione di conformità a firma della ditta Idraulica OMISSIS datata 14-06-1999 (Si faccia riferimento all'allegato n.21) |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | SI |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i> | SI |
| <i>Data di rilascio</i> | 2014-02-21 |
| <i>Scadenza</i> | 2024-02-21 |
| <i>Note</i> | Primo rilascio del 20-01-2000 (Si faccia riferimento alla Pratica V.V.F.n.72275 rimessa all'allegato n.22) |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | SI |
| <i>Collaudo ISPESL</i> | Si faccia riferimento alla dichiarazione di conformità riportata in allegato n.21 |
| <i>Contratto manutenzione</i> | Presente: (SIEM S.r.l., con sede in Via Rimembranze n.4 - 20863 Concorezzo (BG)) |
| <i>Note ascensori montacarichi</i> | Trattasi di impianto ascensore condominiale. Contratto della durata dal 01-01-2021 al 31-12-2022 da intendersi tacitamente rinnovato per successivi periodi pari alla durata originaria del contratto (Allegato n.21) |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n.20 r.c.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti nella modifica dell'edificio commerciale autorizzato con Concessione Edilizia n.15/90 del 21-07-1990

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/1995 al n. di prot. 95/26 UT

Rilascio in data 20/07/1996 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia rilasciata alla società Costruzioni OMISSIS S.r.l. (c.f. OMISSIS) con sede in [REDACTED] in quanto, in data 28-05-1996 (prot. Gen. 6025) c'è stata una richiesta di volturazione della Concessione Edilizia

Numero pratica: Concessione Edilizia 15/90 Reg. Costr.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: consistenti nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/03/1990 al n. di prot. 1786 Prot. Gen.
 NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.20

Numero pratica: Concessione Edilizia con contributo prot. 99/44

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un edificio commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/1999 al n. di prot. 99/4854

Rilascio in data 22/06/1999 al n. di prot.

NOTE: La presente domanda di concessione Edilizia è stata seguita dalle seguenti varianti: - integrazione del 10-05-1999 prot. 88/7072; - prot. Gen. 99/9186 con la quale Costruzioni OMISSIS S.r.l. chiede la concessione in variante alla concessione edilizia n.20 r.c. del 20-06-1996 Si faccia riferimento all'allegato n.20

Numero pratica: Concessione Edilizia n.20 r.c.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti nella modifica dell'edificio commerciale autorizzato con Concessione Edilizia n.15/90 del 21-07-1990

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/1995 al n. di prot. 95/26 UT

Rilascio in data 20/07/1996 al n. di prot.

NOTE: La Concessione Edilizia rilasciata alla società di ██████████ OMISSIS S.r.l (c.f. OMISSIS) con sede in ██████████ ██████████ in quanto, in data 28-05-1996 (prot. Gen. 6025) c'è stata una richiesta di volturazione della Concessione Edilizia. Si faccia riferimento all'allegato n.20

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù, 5

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

Note: Si faccia riferimento all'allegato n.20 (Atti autorizzativi) e alle planimetrie catastali aggiornate nell'agosto 2023 (Allegato n.36)

Note generali: La documentazione è completa della richiesta di agibilità prot. 9724 del 29-06-1999

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù, 5

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Variante alle N.T.A. per aggiornamento e adeguamento normativo come da delibera di C.C. del 25-03-2009 e successive varianti e/o integrazioni |
| Ambito: | Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera |
| Norme tecniche di attuazione: | Art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) delle NTA del PGT del Comune di Curno (Allegato n.24) |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Vincoli planivolumetrici e servitù di uso pubblico a favore del comune di Curno |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | |
|---|--|
| Estremi delle convenzioni: | Rep.n.32287 del 28-06-1999 Dr. Alfredo Coppola Bottazzi, Rep.n.94412 del 26-01-1990 Dr. Peppino Nosari e Rep. n.28516 del 12-06-1996 Dr.Alfredo Coppola Bottazzi (Allegato n.6-parte B) |
| Obblighi derivanti: | La società OMISSIS ha assunto l'obbligo nei confronti dell'amministrazione comunale di Curno di destinare a parcheggio l'intera area di manovra al piano interrato, impegnandosi, altresì, a contrassegnare i posti auto con apposita segnaletica orizzontale e verticale, prevista dal codice della strada. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | - Il sig. OMISSIS di impegnava a stipulare con l'Enel un atto di servitù di elettrodotto (atto del notaio Dr. Alessandro Volpi (Rep.70717 del 30-09-1999) Trascritto a Bergamo in data 15-10-1999 ai nn.40021/29252. - la striscia di terreno posta al di là della recinzione ed individuata con la particella 3540, unitamente ad altra striscia larga cinque metri e cinquanta, messa a disposizione della proprietà frontista, è soggetta alla servitù di passaggio pedonale e carrabile giusta l'atto Mangili del 27-06-1974 rep. n.3273 (registrato il 06-07-1974 al n.1764 e trascritto il 20-07-1974 ai nn.15356/12914). Le spese per la manutenzione dell'intera strada saranno sopportate unicamente dalle proprietà che della stessa fanno uso. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Rapporto di copertura: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Altezza massima ammessa: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Volume massimo ammesso: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù, 5**

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

Note: Si faccia riferimento alla variazione catastale e alla planimetria catastale aggiornata inserite nell'allegato n.35

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/07/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/2006 al 10/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/2006 al 09/10/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/10/2007 al 18/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto della presente compravendita sono i beni individuati in catasti ai subb. 705 e 726 (solo il sub.726 è oggetto del presente procedimento)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2007 al 13/07/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto della presente compravendita sono i beni individuati in Catasto ai subb.721 e 722 non oggetto del presente procedimento. L'atto di compravendita qui presente, si riporta per completezza cronologica.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/07/2017 al 23/04/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.740.000,00; Importo capitale: € 1.370.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Manzù, 5

Nulla di quanto indicato grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 919,39 (appartamento) + € 6,70 (Posto auto).

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 2.685,99 (Appartamento) +€ 21,66 (posto auto).

Le spese insolte relative all'appartamento (ex Sub.732 ma attualmente Sub.738) ammontano ad € 919,39 per il 2022 e ad € 1.766,60 (preventivo 2023) per un totale relativo alle ultime due annualità pari ad di € 2.685,99 Le spese insolte relative all'area urbana (ex Sub.726 ma attualmente divisa in sub.740-posto auto, sub.741-corsello pedonale e Sub.742-posto auto) ammontano ad € 6,70 per il 2022 e ad € 14,96 (preventivo 2023) per un totale, relativo alle ultime due annualità, pari ad € 21,66. In realtà i suddetti importi verranno successivamente suddivisi in base ai millesimi dei tre nuovi subalterni (740-741 e 742) derivanti dal sub.726 ma ad oggi, detti millesimi, non sono stati ancora ricavati per cui qui si riportano le spese relative all'intero ex sub.726. Il debito complessivo ad oggi, derivante dalla gestione degli immobili della proprietà OMISSIS, ovvero del Lotto n.1 (Ufficio al Piano Primo - sub.730), del Lotto n.2 (Appartamento Sub.738-ex Sub.732 e Posto auto sub.740 derivante dal frazionamento del sub. 726) e del Lotto n.3 (Appartamento Sub.739-ex Sub.733 e Posto auto sub.742 derivante dal frazionamento del



sub. 726) ammonta ad € 31.955,08 (Si faccia riferimento all'allegato n.27)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Appartamento Sub.738 (ex Sub.732): 63/35/1000 Posto auto Sub.740 (ex area urbana Sub.726): 0,64/1000 riguardanti però tutta l'area urbana Sub.726 che ora è stata distinta in n.2 posti auto (Sub.740 e Sub.742) ed un passaggio pedonale (Sub.741)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - è accessibile in quanto non ci sono barriere architettoniche (scale) sia accedendo dal portone condominiale, che è al piano strada che dal posto auto al piano interrato. Inoltre tutti i piani sono collegati dall'ascensore per cui la fruizione degli stessi ai diversamente abili è abbastanza agevole.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 1) Servitù a uso pubblico costituita con atto in data 28-06-1999 di repertorio del notaio Alfredo OMISSIS, registrato a Bergamo in data 14-07-1999 al n.8073 S1 e trascritto a Bergamo in data 02-07-1999 ai nn.26527/19632 ed in data 18-12-1999 ai nn.50371/36776 - nota e rettifica (Allegato n.6 - parte B); 2) Servitù di passaggio costituita con atto in data 27-06-1974 n.3273 di repertorio notaio Giuseppe OMISSIS registrato a Bergamo in data 06-07-1974 al n.1764 e trascritto a Bergamo in data 20-07-1974 ai nn.15356/12914 (Allegato n.6 - Parte B); 3) Servitù a favore dell'ENEL costituita con atto in data 30-09-1999 n.70717 di repertorio del notaio OMISSIS, debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 15-10-1999 ai nn.40021/29252 (Allegato n.6 - Parte B); 4) Vincolo volumetrico e servitù di uso pubblico costituiti con atto in data 26-01-1999 n.94412 di repertorio del notaio OMISSIS, debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 01-02-1990 ai nn.3575/2885 e con atto in data 12-07-1996 n.28514 di repertorio del notaio Alfredo OMISSIS, registrato a Bergamo in data 28-06-1996 al n.5622 e trascritto a Bergamo in data 14-06-1996 ai nn.18790/13947 (Allagato n.6 - Parte B).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Eph=243,91 Kwh/mq*anno - Classe F (Si faccia riferimento all'allegato n.29)

Note Indice di prestazione energetica: APE prot. 1608900007817 valido fino al 10-07-2027

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento (Foglio 2, P.Ila 3539, Sub.738) posto al piano secondo di un fabbricato costituito da n.4 piani di cui 3 in elevazione e 1 interrato. Il cespite si compone di un ingresso direttamente collegato al soggiorno, una cucina, un disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte consistente in una vano bagno, una camera da letto matrimoniale e una seconda camera da letto. Si completa inoltre di un balcone che corre lungo tutto il prospetto nord/ovest e di un ampio terrazzo a sud/ovest. L'ingresso dell'appartamento è sulla parete nord/ovest del pianerottolo del secondo piano accessibile dal portone condominiale posto invece sulla facciata a nord/est del fabbricato Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. Si faccia riferimento al rilievo metrico rimesso in allegato n.56.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| A/3 (Abitazione di tipo economico) | sup lorda di pavimento | 91,00 | 1,00 | 91,00 |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 97,51 | 0,25 | 24,38 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 15,00 | 0,33 | 4,95 |
| | | 203,51 | | 120,33 |

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2023

Zona: Curno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

Accessori:

| | |
|---|--|
| <p>Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 1. Posto auto coperto al PS1</p> | <p>Identificato al n. Sub.740 Posto al piano PS1 Composto da - Svilupa una superficie complessiva di 17 mq Destinazione urbanistica: F/1 - Area urbana Valore a corpo: € 8500 Note: Trattasi di posto auto coperto posto nel parcheggio condominiale ad uso pubblico al PS1 del fabbricato. La servitù ad uso pubblico è regolamentata dall'atto del notaio Dr. Alfredo OMISSIS (Rep. n.32287 del 28-06-1999 Trascritto a Bergamo ai nn.50371/36776) riportato in allegato n.6. Gli atti autorizzativi sono gli stessi dell'intero complesso edilizio, ovvero quelli già riportati nel paragrafo "Pratiche Edilizie" relativo all'appartamento Sub.738 di cui il presente posto auto è parte accessoria. L'accesso veicolare al piano seminterrato avviene mediante rampa carrabile in calcestruzzo con finitura a spina di pesce, posta a sud/ovest del fabbricato. La pavimentazione del PS1, interamente destinato a parcheggio ad uso pubblico, è invece in battuto di cemento completo di segnaletica orizzontale che delimita una serie di parcheggi a nastro, lungo tutto il lato sud/est ed altri a pettine, a nord/ovest. La parte centrale invece è priva di segnaletica orizzontale in quanto costituisce un'ampia area di manovra. Il parcheggio è illuminato grazie alla presenza di diversi elementi illuminanti a neon ed è altresì accessibile ai pedoni dal vano scala completo di ascensore che collega tutti i piani del fabbricato, compreso il PS1. Il posto auto (Sub.740) annesso all'appartamento (Sub.738) è il primo a destra uscendo dalla porta del vano scala per cui facilmente raggiungibile. Inoltre ha ampi spazi laterali in quanto da una parte c'è il passaggio pedonale (Sub.741) e dall'altra c'è circa un metro di distanza dall'altro posto auto determinato dall'ingombro del pilastro interposto tra i due posti auto. Dalle caratteristiche evidenziate se ne deduce la comodità e l'ottima qualità del cespite.</p> |
|---|--|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Curno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico (Cat. A/3): Banca dati delle quotazioni immobiliari (Primo semestre 2023)

- Valore minimo di mercato € 1.100,00/mq

- Valore massimo di mercato € 1.300,00/mq

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto coperto al PS1
Curno (BG), Via Manzù (Ex Via delle Alene Alte)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.396,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| A/3 (Abitazione di tipo economico) | 91,00 | € 1.200,00 | € 109.200,00 |
| Terrazzo | 24,38 | € 1.200,00 | € 29.256,00 |
| Balcone | 4,95 | € 1.200,00 | € 5.940,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 144.396,00 |
| Valore corpo | | | € 144.396,00 |
| Valore accessori | | | € 8.500,00 |



| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore complessivo intero | € 152.896,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 152.896,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento al P.2 (Sub.738 ex sub.732) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto coperto al PS1 | 120,33 | € 152.896,00 | € 152.896,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.934,40

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 129.961,60

Valore diritto e quota € 129.961,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 129.961,60

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad iva



Lotto: 8 - Appartamento al P.2 di via Manzù n.5 (Sub.739)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù n.5

Note: Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso edilizio con destinazione residenziale, terziaria e commerciale costituito da 3 piani in elevazione oltre ad un piano Seminterrato adibito a parcheggio ad uso pubblico. L' appartamento si sviluppa all'angolo nord/est del secondo piano con ingresso dal vano scala condominiale raggiungibile dal portone condominiale posto sul prospetto nord/est. L'appartamento si compone di un disimpegno, un soggiorno/pranzo, un bagno e una camera da letto. Confina a nord/est con l'esterno, a nord/ovest con il vano scala condominiale (Sub.737) e con appartamento della stessa proprietà (Sub.738), a sud/est con l'esterno ed a sud/ovest con il terrazzo di proprietà esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: (c.f. OMISSIS) in persona del suo legale rappresentante pro tempore OMISSIS (OMISSIS) nata a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS) in persona del suo legale rappresentante pro tempore OMISSIS (OMISSIS) nata a [REDACTED], foglio 2, particella 3539, subalterno 739, scheda catastale BG0103611 del 03-08-2023 (Allegato n.35), indirizzo Manzù n.5, piano 2, comune Curno, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 88 mq, rendita € 406,71

Derivante da: Atto di compravendita in data 24-04-2018 al n.15605/68376 di repertorio a rogito Dr. OMISSIS, notaio in Bergamo ed ivi registrato e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio" ai nn.20476/14313 del 03-05-2018 la società OMISSIS con sede legale in Gazzaniga con codice fiscale OMISSIS vendeva i beni n oggetto alla società OMISSIS con sede ad Albino con codice fiscale OMISSIS. (Si faccia riferimento all'allegato n.6) In data 03-08-2023 è stata presentata una variazione catastale (cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione per ripristino della destinazione originaria che era stata variata solo catastalmente ma che di fatto è sempre rimasta residenziale).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): - Appartamento 54.93/100 - Posto auto: 0,94/1000 riferiti all'area urbana (Sub.726) attualmente suddivisa in due posti auto (Sub.740 e Sub.742) ed un passaggio pedonale (Sub.740) - (Si faccia riferimento all'allegato n.35)

Confini: Confina a nord/est con l'esterno, a nord/ovest con il vano scala condominiale (Sub.737) e con appartamento della stessa proprietà (Sub.738), a sud/est con l'esterno ed a sud/ovest con il terrazzo di proprietà esclusiva.

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

I dati catastali reperiti mediante il sistema telematico Sister dell'Agenzia del Territorio non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto, in data 03-08-2023, è stata presentata una variazione catastale (cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione per ripristino della destinazione originaria che era stata variata solo catastalmente ma che di fatto è sempre rimasta residenziale) che ha comportato la soppressione dell'ufficio (A/10) identificato con il Sub.733 e la costituzione dell'appartamento (A/3) identificato con il Sub.739 (Si faccia riferimento all'allegato n.36).

Note generali: La documentazione è completa della richiesta di agibilità prot. 9724 del 29-06-1999

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il cespite (Appartamento al piano Secondo - Sub.739 e posto auto coperto al seminterrato -Sub.742) ricade nel comune di Curno in Via Manzù n.5 nella zona di cui all'art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Curno (revisione a seguito di approvazione del novembre 2015) in un'area periferica rispetto al centro cittadino ma di facile accessibilità in quanto via Manzù è una traversa dalla S.S. 342 (Briantea) che collega Bergamo a Varese via Como. Il lotto di vendita è inserito in un contesto condominiale costituito da tre piani fuori terra ed un pian interrato, edificato in seguito a Concessione Edilizia n.15/90 del 21-07-1990 e successive varianti, intestate alla società OMISSIS SRL con sede in Via Matris Domini n.21 a Bergamo che prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: per attività produttive, commerciali e terziarie a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali, uffici

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Trucca.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani 1 km, Autobus urbani 200 mt, stazione ferroviaria 3 km, aeroporto di Orio al Serio 7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733)**
Via Manzù n.5 con posto auto al PS1

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito in un edificio ricadente nel Comune di Curno (BG) in Via Manzù (ex Via Alene Alte) con ingressi ai civici 5 e 9 nella Zona di cui all'art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) del Piano delle Regole (Disciplina d'uso del territorio – Variante Stralcio approvato nel giugno 2015) del PGT del comune di Curno adottato con delibera di C.C. del 25-03-2009.

L'appartamento si trova al piano secondo all'angolo nord/est di un fabbricato a destinazione residenziale, direzionale e commerciale avente accesso sulla suddetta arteria comunale, caratterizzata dal solo traffico locale quindi molto contenuto ma al contempo è collegata benissimo in quanto via Manzù è una traversa della S.S. 342 che collega Bergamo a Varese Via Como.

L'intero fabbricato è infatti posizionato in zona semiperiferica ed ha i quattro lati liberi in quanto è un edificio singolo senza altre strutture confinanti.

Trattasi di un edificio pluripiano realizzato in c.a. normale e prefabbricato, con strutture orizzontali realizzate con travi prefabbricate con soprastanti solai prefabbricati a "pigregio". Le travi perimetrali e di spina si sviluppano per l'intera lunghezza del capannone e per tutti i piani; il solaio di copertura dell'ultimo piano è a soletta prefabbricata nervata. L'edificio è inoltre completo di due impianti ascensore posti all'interno dei due vani scala (uno a nord e l'altro a sud). L'edificio si presenta di forma rettangolare con le dimensioni maggiori sviluppate in direzione nord/est – sud/ovest. I prospetti nord/ovest e sud/est del piano terra sono interamente finestrati, quelli del primo piano invece sono finestrati soltanto nella parte superiore, quelli del secondo piano sono realizzati con strutture opache a tutta altezza interrotte da un parapetto centrale tra le due parti tamponate a protezione dell'ampio terrazzo centrale. I prospetti a nord/est e sud/ovest hanno tamponamenti opachi con singoli elementi finestrati e terrazzi al piano primo. Quello a nord/est ospita centralmente in portoncino condominiale (Civico 5 che conduce ai due appartamenti al secondo piano) con in vano scala la cui illuminazione ed areazione avviene mediante n.4 finestre distribuite sui tre livelli.

Lungo tutto il prospetto sud/est del fabbricato, ci sono dei parcheggi a spiga di pesce; i prospetti nord/est e nord/ovest sono caratterizzati dalla presenza di una strada ad una corsia necessaria per garantire l'uscita dall'area condominiale e per accedere alla rampa che conduce ai parcheggi sotterranei, posta lungo il prospetto sud/ovest del fabbricato. L'intera area circostante è debitamente asfaltata e illuminata mediante



dei fari ancorati ai 4 prospetti dell'immobile.

I due ingressi condominiali (civico 5 al centro del prospetto nord/est e civico 9 all'estremità sud/est) si aprono su due vani scala aventi le stesse finiture: portone con telaio laccato grigio e ampia vetrata centrale opacizzata, pavimentazione in lastre di granito lucido con fondo grigio, zoccolini laterali della stessa fattura, pareti laterali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema e passamano tubolare ancorato alle pareti laterali.

L'intero fabbricato ha delle buone ed è in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **169,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: fine lavori del 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.739; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano secondo con due ingressi: uno sulla parete sud/est e altro su quella sud/ovest (frontalmente alla porta dell'ascensore) del pianerottolo al secondo piano del vano scala avente ingresso al civico 5.

Confina a nord/ovest con il van scala (Sub.737) e appartamento della stessa proprietà (Sub.738), a nord/est con il vano scala (Sub.737) e l'esterno, a sud/est con l'esterno ed a sud/ovest con il terrazzo di proprietà esclusiva.

I due portoncini blindati che delimitano gli accessi, si aprono l'uno direttamente nel soggiorno (attualmente definito "monolocale" delimitato dalla parete in cartongesso che deve essere necessariamente rimossa in quanto lo stato attuale non è sanabile a causa degli impianti termico ed elettrico comuni all'appartamento) e l'altro nel disimpegno (4,67 mq). Quest'ultimo divide la zona giorno (soggiorno/cucina) dall'unica camera da letto e dal bagno. Il soggiorno/cucina (Attuale soggiorno/cucina + monolocale da unire = 39,62 mq) ha affacci a sud/est mediante finestra (120x130) cm ed a sud/ovest sul terrazzo (89,36 mq) di proprietà esclusiva mediante due porte-finestre (120x230) cm. Ha forma rettangolare con il lato maggiore lungo la direzione nord/ovest – sud/est, ha pareti ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca. Dal disimpegno si accede alla camera da letto (14,08 mq) avente forma trapezoidale con il lato obliquo esposto a nord/est ove si apre una finestra (130x140) cm su un terrazzino triangolare inaccessibile. Le caratteristiche costruttive e le finiture di tale vano sono le stesse del soggiorno/cucina e del disimpegno. Il vano bagno (7,31 mq), posto tra la camera da letto ed il vano scala, ha forma ad "L" con affaccio a nord/est mediante finestra (80x130) cm. Ha pareti laterali rivestite fino ad una quota di 2,00 m con piastrelle turchese chiaro di forma quadrata mentre, la rimanente quota ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. La pavimentazione del bagno si differenzia da quella degli altri vani: è realizzata con piastrelle quadrate (20x20 cm), anch'esse turchese chiaro, come quelle del rivestimento delle pareti perimetrali. È inoltre dotato di water, bidet e lavandino tradizionali in ceramica bianca completi di rubinetteria a miscelatori: manca il piatto doccia o la vasca da bagno pur essendosi gli allacci.

Le finiture dell'interno appartamento (tranne il bagno), sono uniformi: pavimento in piastrelle quadrate (33x33) cm grigio scuro con zoccolino laterale in legno scuro, porte interne tamburate a battente color noce scuro con evidenti venature più scure, impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti in materiale plastico bianco completo di quadro elettrico all'ingresso, impianto citofonico di tipo tradizionale. È evidente che l'impianto elettrico sia stato modificato in quanto il cespite è stato utilizzato in precedenza come ufficio: si vedono infatti delle prese a muro con scatola esterna aggiunte successivamente nonché dei cavi elettrici che fuoriescono da alcune prese.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale tradizionale (Marca BERETTA mod. Meteo Mix 24 C.S.I.) installata sulla parete esterna del soggiorno/cucina accessibile dal terrazzo, completa di cronotermostato installato in soggiorno e termosifoni in alluminio nei singoli ambienti, privi di valvole termostatiche.

Gli infissi esterni hanno telaio in alluminio grigio scuro con vetrocamera, cassonetti in alluminio della stessa tonalità degli infissi e persiane in PVC non motorizzate. Da segnalare l'assenza del cassonetto e quindi della persiana della finestra del soggiorno con affaccio a sud/est: è evidente che non sia mai stata prevista.

L'intero cespite ha altezza utile interna uniforme pari a 2,70 m.

Da segnalare l'assenza degli accessori della cucina: sono infatti presenti soltanto gli allacci ai vari impianti.

La pavimentazione del terrazzo è in marmette di graniglia di forma quadrata, il parapetto è in ferro laccato



grigio con grandi elementi di forma quadrata disposti a seguire orizzontalmente, completo di passamano superiore.

L'intero cespite ha delle finiture economiche e si presenta in uno stato di conservazione accettabile.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1999 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | Si faccia riferimento all'allegato n.20 |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Tradizionale con caldaia pensile (Marca BERETTA Mod. Meteo Green 24 C.S.I.) installata all'esterno in terrazza e termosifoni alluminio privi di valvole termostatiche |
| Potenza nominale | 23,7 Kw |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | - |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | Si faccia riferimento all'allegato n.20 (Dichiarazione di conformità a firma della ditta Idraulica OMISSIS datata 14-06-1999 (Si faccia riferimento all'allegato n.21) |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | SI |
| Esiste certificato prevenzione incendi | SI |
| Data di rilascio | 2014-02-21 |
| Scadenza | 2024-02-21 |
| Note | Primo rilascio del 20-01-2000 (Si faccia riferimento alla Pratica V.V.F.n.72275 rimessa all'allegato n.22) |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Collaudo ISPEL | Si faccia riferimento alla dichiarazione di conformità riportata in allegato n.21 |
| Contratto manutenzione | Presente: (SIEM S.r.l., con sede in Via Rimembranze n.4 - 20863 Concorezzo (BG)) |
| Note ascensori montacarichi | Trattasi di impianto ascensore condominiale. Contratto della durata dal 01-01-2021 al 31-12-2022 da intendersi tacitamente rinovato per successivi periodi pari alla durata originaria del contratto (Allegato n.21) |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Scarichi: | |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia 15/90 Reg. Costr.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1990 al n. di prot. 1786 Prot. Gen.

NOTE: Allegato n.20

Numero pratica: Concessione Edilizia con contributo prot. 99/44

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un edificio commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/1999 al n. di prot. 99/4854

Rilascio in data 22/06/1999 al n. di prot.



NOTE: La presente comanda di Concessione Edilizia è stata seguita dalle seguenti varianti: - integrazione del 10-05-1999 prot. 88/7072; - prot. gen. 99/9186 del 18-06-1999 con la quale Costruzioni OMISSIS S.r.l. chiede la concessione in variante alla concessione edilizia n. 20 r.c. del 20-06-1996. (Allegato n.20)

Numero pratica: Concessione Edilizia n.20 r.c.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: consistenti nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/1995 al n. di prot. 95/26 UT

Rilascio in data 20/07/1996 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia rilasciata alla società Costruzioni OMISSIS S.r.l. (c.f. OMISSIS) con sede in Urgnano (BG), Via Provinciale Cremasca n.102 in quanto, in data 28-05-1996 (prot. Gen. 6025) c'è stata una richiesta di volturazione delle concessione Edilizia. (Allegato n.20)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù n.5**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il soggiorno/cucina è stato diviso in due parti mediante l'installazione di una parete in cartongesso che ha creato un vano autonomo accessibile soltanto dall'altro portoncino posto sul pianerottolo frontalmente all'ascensore. Per recuperare la conformità edilizia è necessario smontare la suddetta parete per riportare lo stato dei luoghi a quanto progettato.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto progettato

Descrizione delle opere da aggiornare: Rimozione e smaltimento della parete in cartongesso

| | |
|--|--------|
| <i>Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Indicazioni sulla conformità catastale"</i> | € 0,00 |
|--|--------|

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù n.5**

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Variante alle N.T.A. per aggiornamento e adeguamento normativo come da delibera di C.C. del 25-03-2009 e successive varianti e/o integrazioni |
| Ambito: | Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera |
| Norme tecniche di attuazione: | Art.18 (Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera) delle NTA del PGT del Comune di Curno (Allegato n.24) |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Vincoli planivolumetrici e servitù di uso pubblico a favore del comune di Curno |
| Estremi delle convenzioni: | Rep.n.32287 del 28-06-1999 Alfredo Coppola Bottazzi, Rep.n.94412 del 26-01-1990 Dr. Peppino Nosari e Rep. n.28516 del 12-06-1996 Dr.Alfredo Coppola Bottazzi (Allegato n.6 - parte B) |
| Obblighi derivanti: | La società ██████████ ha assunto l'obbligo nei confronti dell'amministrazione comunale di Curno di destinare a parcheggio l'intera area di manovra al piano interrato, impegnandosi, altresì, a contrassegnare i posti auto con apposita segnaletica orizzontale e verticale, prevista dal codice della strada. |



| | |
|---|--|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | - Il sig. ██████████ di impegnava a stipulare con l'Enel un atto di servitù di elettrodotto (atto del notaio Dr. Alessandro Volpi (Rep.70717 del 30-09-1999) Trascritto a Bergamo in data 15-10-1999 ai nn.40021/29252. - la striscia di terreno posta al di là della recinzione ed individuata con la particella 3540, unitamente ad altra striscia larga cinque metri e cinquanta, messa a disposizione della proprietà frontista, è soggetta alla servitù di passaggio pedonale e carrale giusta l'atto Mangili del 27-06-1974 rep. n.3273 (registrato il 06-07-1974 al n.1764 e trascritto il 20-07-1974 ai nn.15356/12914). Le spese per la manutenzione dell'intera strada saranno sopportate unicamente dalle proprietà che della stessa fanno uso. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Rapporto di copertura: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Altezza massima ammessa: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Volume massimo ammesso: | Si faccia riferimento all'estratto delle N.T.A. riportato in allegato n.24 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Informazioni sulla conformità catastale"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Manzù n.5**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale attuale (Dichiarazione di protocollo n.BG0103611 del 03-08-2023 rimessa in allegato n.36) non riporta una parete in cartongesso che divide il soggiorno/cucina in due parti, una delle quali è accessibile soltanto dall'altro portoncino presente sul vano scala costituendo così un'unità a se stante ma di fatto impiantisticamente dipendente dall'appartamento da cui è stata derivata.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da aggiornare: Rimozione della parete in cartongesso onde ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto riportato in progetto (allegato n.20) e nella planimetria catastale (Allegato n.36)

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| Rimozione e smaltimento della parete in cartongesso | € 1.000,00 |
| Totale oneri: € 1.000,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Occorre rimuovere la parete in cartongesso che divide il soggiorno/cucina in due parti una delle quali resta accessibile soltanto dal secondo portoncino d'ingresso posto sullo stesso pianerottolo frontalmente rispetto all'ascensore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/07/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/2006 al 10/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/2006 al 09/10/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/10/2007 al 18/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto della presente compravendita sono i beni individuati in catasti ai subb. 705 e 726 (solo il sub.726 è oggetto del presente procedimento)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2007 al 13/07/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Oggetto della presente compravendita sono i beni individuati in Catasto ai subb.721 e 722 non oggetto del presente procedimento. L'atto di compravendita qui presente, si riporta per completezza cronologica.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/07/2017 al 23/04/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato n.6

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.740.000,00; Importo capitale: € 1.370.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Manzù n.5

Nulla di quanto indicato grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 841,68 (appartamento) + € 6,70 (posto auto sub.742).

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: € 5.868,34. Le spese insolute relative all'appartamento (Sub.739 ex Sub.733) ammontano ad € 841,68 per il 2022 e ad € 1.596,41 (preventivo 2023) per un totale



relativo alle ultime due annualità pari ad € 2.438,09 Le spese insolute relative all'area urbana (ex Sub.726 ma attualmente divisa in sub.740-posto auto, sub.741-corsello pedonale e Sub.742-posto auto) ammontano ad € 6,70 per il 2022 e ad € 14,96 (preventivo 2023) per un totale, relativo alle ultime due annualità, pari ad € 21,66. In realtà i suddetti importi verranno successivamente suddivisi in base ai millesimi dei tre nuovi subalterni (740-741 e 742) derivanti dal sub.726 ma ad oggi, detti millesimi, non sono stati ancora ricavati per cui qui si riportano le spese relative all'intero ex sub.726. Il debito complessivo ad oggi, derivante dalla gestione degli immobili della proprietà OMISSIS, ovvero del Lotto n.1 (Ufficio al Piano Primo -sub.730), del Lotto n.2 (Appartamento Sub.738-ex Sub.732 e Posto auto sub.740 derivante dal frazionamento del sub. 726) e del Lotto n.3 (Appartamento Sub.739-ex Sub.733 e Posto auto sub.742 derivante dal frazionamento del sub. 726) ammonta ad € 31.955,08 (Si faccia riferimento all'allegato n.27)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Appartamento Sub.739 (ex Sub.732): 63/35/1000 Posto auto Sub.742 (ex area urbana Sub.726): 0,64/1000 riguardanti però tutta l'area urbana Sub.726 che ora è stata distinta in n.2 posti auto (Sub.740 e Sub.742) ed un passaggio pedonale (Sub.741)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - è accessibile in quanto non ci sono barriere architettoniche (scale) sia accedendo dal portone condominiale, che è al piano strada che dal posto auto al piano interrato. Inoltre tutti i piani sono collegati dall'ascensore per cui la fruizione degli stessi ai diversamente abili è abbastanza agevole.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 1) Servitù a uso pubblico costituita con atto in data 28-06-1999 di repertorio del notaio Alfredo OMISSIS, registrato a Bergamo in data 14-07-1999 al n.8073 S1 e trascritto a Bergamo in data 02-07-1999 ai nn.26527/19632 ed in data 18-12-1999 ai nn.50371/36776 - nota e rettifica (Allegato n.6 - parte B); 2) Servitù di passaggio costituita con atto in data 27-06-1974 n.3273 di repertorio notaio Giuseppe OMISSIS registrato a Bergamo in data 06-07-1974 al n.1764 e trascritto a Bergamo in data 20-07-1974 ai nn.15356/12914 (Allegato n.6 - Parte B); 3) Servitù a favore dell'ENEL costituita con atto in data 30-09-1999 n.70717 di repertorio del notaio OMISSIS, debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 15-10-1999 ai nn.40021/29252 (Allegato n.6 - Parte B); 4) Vincolo volumetrico e servitù di uso pubblico costituiti con atto in data 26-01-1999 n.94412 di repertorio del notaio OMISSIS, debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 01-02-1990 ai nn.3575/2885 e con atto in data 12-07-1996 n.28514 di repertorio del notaio Alfredo OMISSIS, registrato a Bergamo in data 28-06-1996 al n.5622 e trascritto a Bergamo in data 14-06-1996 ai nn.18790/13947 (Allegato n.6 - Parte B).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Eph=243,91 Kwh/mq*anno - Classe F (Allegato n. 29)

Note Indice di prestazione energetica: APE prot. 1608900007817 valido fino al 10-07-2027

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento (Foglio 2, P.Illa 3539, Sub.739) posto al piano secondo di un fabbricato costituito da n.4 piani di cui 3 in elevazione e 1 interrato. Il cespite si compone di un disimpegno, un bagno, una camera da letto ed un soggiorno cucina attualmente diviso in due mediante una parete in cartongesso facilmente eliminabile. Detto ripristino è necessario in quanto, il monolocale attualmente ricavato, avente accesso autonomo dal secondo portoncino dell'appartamento, ha tutte le utenze in comune con l'appartamento da cui esso è stato ricavato per cui, a maggior ragione, deve essere assolutamente ripristinato lo stato ex ante che coincide con quello progettato. Il sub,739 si compete inoltre con un ampio terrazzo a sud/ovest. L'appartamento ripristinato, avrebbe due ingressi: uno sulla parete sud/est e l'altro sulla parete sud/ovest del pianerottolo del secondo piano accessibile dal portone condominiale posto invece sulla facciata a nord/est del fabbricato Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. Si faccia riferimento al rilievo metrico rimesso in allegato n.57.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|--------|--------------|------------------------|
|--------------|-----------|--------|--------------|------------------------|



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|---------------|------|---------------|
| (A/3) Appartamento di tipo economico | sup lorda di pavimento | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 89,00 | 0,25 | 22,25 |
| | | 169,00 | | 102,25 |

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2023

Zona: Curno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

Accessori:

Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1
1. Posto auto coperto al PS1

Identificato al n. Sub.742

Posto al piano S1

Composto da -

Sviluppa una superficie complessiva di 252 mq

Destinazione urbanistica: F/1 - Area urbana

Valore a corpo: € **10000**

Note: Trattasi di posto auto coperto posto nel parcheggio condominiale ad uso pubblico al PS1 del fabbricato. La servitù ad uso pubblico è regolamentata da notaio del Dr. Alfredo OMISSIS (Rep. n.32287 del 28-06-1999 Trascritto a Bergamo ai nn.50371/36776) riportato in allegato n.6. Gli atti autorizzativi sono gli stessi dell'intero complesso edilizio, ovvero quelli già riportati nel paragrafo "Pratiche Edilizie" relativo all'appartamento Sub.739 di cui il presente posto auto è parte accessoria. L'accesso al piano seminterrato avviene mediante rampa carrabile in calcestruzzo con finitura a spina di pesce, posta a sud/ovest del fabbricato. La pavimentazione del PS1, interamente destinato a parcheggio ad uso pubblico, è invece in battuto di cemento completa di segnaletica orizzontale che delimita una serie di parcheggi a nastro lungo tutto il lato sud/est ed altri a pettine a nord/ovest. La parte centrale invece è priva di segnaletica orizzontale in quanto costituisce un'ampia area di manovra. Il parcheggio è illuminato grazie alla presenza di diversi elementi illuminanti a neon ed è altresì accessibile ai pedoni dal vano scala completo di ascensore che collega tutti i piani del fabbricato, compreso il PS1. Il posto auto (Sub.742) annesso all'appartamento (Sub.739) è il primo a sinistra uscendo dalla porta del vano scala per cui facilmente



| | |
|--|---|
| | raggiungibile. Inoltre ha ampio spazio laterale a sinistra ove generalmente si apre la portiera del conducente del veicolo parcheggiato o da parcheggiare, in quanto sul suddetto lato, vi è il passaggio pedonale (Sub.741). Dall'altra parte (lato passeggero) c'è il muro perimetrale del fabbricato. Dalle caratteristiche evidenziate se ne deduce la comodità e l'ottima qualità del cespite. |
|--|---|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Curno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore dell'immobile ricavato partendo dai valori OMI (Agenzia delle Entrate) è stato poi definito confrontandolo con il compravenduto avente caratteristiche simili di alcune agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico (Cat. A/3): Banca dati delle quotazioni immobiliari (Primo semestre 2023)

- Valore minimo di mercato € 1.100,00/mq

- Valore massimo di mercato € 1.300,00/mq

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto coperto al PS1 Curno (BG), Via Manzù (Ex Via delle Alene Alte)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.700,00.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 198 / 2023

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| (A/3) Appartamento di tipo economico | 80,00 | € 1.200,00 | € 96.000,00 |
| Terrazzo | 22,25 | € 1.200,00 | € 26.700,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 122.700,00 |
| Valore corpo | | | € 122.700,00 |
| Valore accessori | | | € 10.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 132.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 132.700,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento al P.2 (Sub.739 ex Sub.733) di Via Manzù n.5 con posto auto al PS1 | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto coperto al PS1 | 102,25 | € 132.700,00 | € 132.700,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 19.905,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.000,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 111.795,00 |
| Valore diritto e quota | € 111.795,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 111.795,00 |
|---|---------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad IVA



Allegati

- 1_Certificati di residenza, Stato di famiglia, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. OMISSIS;
- 2_Richiesta atti amministrativi al comune di Gandino, Albino, Curno;
- 3_Atto di compravendita da OMISSIS S.r.l. a OMISSIS S.r.l.s.
- 4_Atti di compravendita riguardanti i beni ricadenti in Albino (Via Mazzini, Via M di Savoia, Via Pezzotta)
- 5_Atti notarili riguardanti vincoli e servitù gravanti sui beni di Curno;
- 6_Atti di compravendita riguardanti i beni di Curno;
- 7_Verbale del sopralluogo tenutosi ad Albino in data 13-09-2023;
- 8_Verbale del sopralluogo tenutosi a Curno in data 19-09-2023;
- 9_Verbale del sopralluogo tenutosi in Via Roma e Via Monte Farno a Gandino e Peia in data 19-09-2023;
- 10_Verbale del 2° sopralluogo tenutosi in Via Monte Farno a Gandino in data 02-20-2023;
- 11_Atti autorizzativi dell'appartamento di Via Mazzini 176 e dei box di Via M di Savoia ad Albino;
- 12_Documentazione riguardante l'impianto ascensore dell'immobile di Via Mazzini ad Albino;
- 13_Certificato Prevenzione Incendi dell'immobile di Via Mazzini/Via M di Savoia ad Albino;
- 14_Atti autorizzativi dell'ufficio di Via Pezzotta ad Albino;
- 15_Dichiarazioni di conformità degli impianti di Via Pezzotta;
- 16_Documentazione riguardante l'impianto ascensore del condominio di Via Pezzotta ad Albino;
- 17_Certificato Prevenzione Incendi dell'immobile di Via Pezzotta ad Albino;
- 18_Atti autorizzativi dell'immobile di Via Roma a Gandino;
- 19_Atti autorizzativi dell'immobile di via Monte Farno a Gandino;
- 20_Atti autorizzativi degli immobili di Via Manzù a Curno;
- 21_Documentazione riguardante l'impianto ascensore di Via Manzù a Curno;
- 22_Certificato prevenzione incendi del fabbricato di Via Manzù a Curno;
- 23_Estratto delle N.T.A. dei cespiti di Albino;
- 24_Estratto delle N.T.A. dei cespiti di Curno;
- 25_Estratto delle N.T.A. dei cespiti di Gandino;
- 26_Spese condominiali riguardanti gli immobili in Via Mazzini e Via Pezzotta ad Albino;
- 27_Spese condominiali riguardanti gli immobili di Via Manzù a Curno;
- 28_Attestati di Prestazione Energetica degli immobili di Albino;
- 29_Attestati di Prestazione Energetica degli immobili di Curno;
- 30_Attestati di Prestazione Energetica degli immobili di Gandino;
- 31_Estratto di mappa con localizzazione degli immobili in Albino;
- 32_Estratto di mappa con localizzazione degli immobili in Curno;
- 33_Estratto di mappa con localizzazione degli immobili in Gandino;
- 34_Planimetrie catastali degli immobili in Gandino;
- 35_Planimetrie catastali degli immobili in Albino;
- 36_Planimetrie catastali degli immobili in Curno;
- 37_Ispezione ipotecaria degli immobili in Gandino;
- 38_Ispezione ipotecaria degli immobili in Albino;
- 39_Visura per soggetto (OMISSIS s.r.l.s.);
- 40_Visura per soggetto (OMISSIS s.r.l.);
- 41_Visura per soggetto (OMISSIS);
- 42_Visura Storica del lotto n.1 aggiornata al 22-10-2023;
- 43_Visura Storica del lotto n.2 aggiornata al 22-10-2023;
- 44_Visura Storica del lotto n.3 aggiornata al 22-10-2023;
- 45_Visura Storica del lotto n.4 aggiornata al 22-10-2023;
- 46_Visura Storica del lotto n.5 aggiornata al 22-10-2023;
- 47_Visura Storica del lotto n.6 aggiornata al 22-10-2023;
- 48_Visura Storica del lotto n.7 aggiornata al 22-10-2023;
- 49_Visura Storica del lotto n.8 aggiornata al 22-10-2023;
- 50_Rilievo metrico lotto n.1
- 51_Rilievo metrico lotto n.2;
- 52_Rilievo metrico lotto n.3;
- 53_Rilievo metrico lotto n.4;
- 54_Rilievo metrico lotto n.5;
- 55_Rilievo metrico lotto n.6;
- 56_Rilievo metrico lotto n.7;
- 57_Rilievo metrico lotto n.8;



- 58_Allegato Fotografico;
- 59_Planimetrie + foto;
- 60_Succinta;
- 61_Perizia Privacy;
- 62_Check list;
- 63_Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
- 64_Dichiarazione trasmissione perizia.

26-10-2023

L'Esperto alla stima

Ing. Marcello Schiavone

