

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 127/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. lun. Andrea Bizioli  
**Codice fiscale:** BZLNDR75E29A794Z  
**Studio in:** via Ravizza 26 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035/322151  
**Fax:** 035/322151  
**Email:** abiziol@gmail.com  
**Pec:** andrea.bizioli@ingpec.eu

---

Beni in **Palazzago (BG)**  
Località/Frazione  
via Brocchione 61

## INDICE

### Lotto: 001 - U.I. a residenziale con relativo box e posto auto

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	9
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	10
DESCRIZIONE GENERALE .....	10
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo:.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	16
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17

Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita .....	17

### **Lotto: 002 - Box a piano (-1)**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>18</b>
Corpo: Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.....	18
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>18</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	18
Corpo: Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.....	18
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>20</b>
Corpo: Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.....	20
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>20</b>
Corpo: Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.....	20
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>21</b>
Corpo: Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.....	21
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>21</b>
Corpo:.....	21
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>21</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>21</b>
Corpo: Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.....	21
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>22</b>
Corpo: Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.....	22
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>23</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>23</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>23</b>
Criterio di stima .....	23
Fonti d'informazione .....	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima .....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24
Regime fiscale della vendita .....	24

### **Lotto: 003 - posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>24</b>
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 8 .....	24
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>25</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	25

Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 8 .....	25
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	26
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	26
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 8 .....	26
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	26
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 8 .....	26
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	26
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 8 .....	26
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	27
Corpo: .....	27
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	27
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	27
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 8 .....	27
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	28
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 8 .....	28
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	28
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	28
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	28
Criterio di stima .....	28
Fonti d'informazione .....	28
Valutazione corpi .....	29
Adeguamenti e correzioni della stima .....	29
Prezzo base d'asta del lotto .....	29
Regime fiscale della vendita .....	29

### Lotto: 004 - posto auto

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	30
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 10 .....	30
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	30
DESCRIZIONE GENERALE .....	30
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 10 .....	30
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	31
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	31
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 10 .....	31
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	32
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 10 .....	32
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	32
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 10 .....	32

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	32
Corpo:.....	32
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	32
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	33
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 10 .....	33
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	33
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 10 .....	33
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	33
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	33
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	33
Criterio di stima .....	33
Fonti d'informazione .....	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	35
Regime fiscale della vendita .....	35

### **Lotto: 005 - posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	35
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 11 .....	35
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	35
DESCRIZIONE GENERALE .....	35
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 11 .....	36
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	36
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	37
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 11 .....	37
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	37
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 11 .....	37
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	37
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 11 .....	37
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	37
Corpo:.....	37
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	37
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	38
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 11 .....	38
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	38
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 11 .....	38
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	39

<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	39
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	39
Criterio di stima .....	39
Fonti d'informazione .....	39
Valutazione corpi.....	39
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	40
Regime fiscale della vendita .....	40

### **Lotto: 006 - posto auto**

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

**Lotto: 007 - posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	45
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 13 .....	45
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	45
DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 13 .....	46
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	46
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	47
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 13 .....	47
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	47
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 13 .....	47
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	47
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 13 .....	47
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	47
Corpo:.....	47
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	47
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	48
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 13 .....	48
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	48
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 13 .....	48
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	49
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	49
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	49
Criterio di stima .....	49
Fonti d'informazione .....	49
Valutazione corpi.....	49
Adeguamenti e correzioni della stima .....	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	50
Regime fiscale della vendita .....	50

**Lotto: 008 - posto auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	50
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 14 .....	50
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	50
DESCRIZIONE GENERALE .....	50
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 14 .....	51
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	51

<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	52
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 14 .....	52
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	52
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 14 .....	52
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	52
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 14 .....	52
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	52
Corpo:.....	52
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	52
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	53
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 14 .....	53
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	53
Corpo: Posto auto al piano interrato sub. 14 .....	53
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	54
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	54
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	54
Criterio di stima .....	54
Fonti d'informazione .....	54
Valutazione corpi.....	54
Adegamenti e correzioni della stima.....	55
Prezzo base d'asta del lotto.....	55
Regime fiscale della vendita .....	55

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-11-2022 alle 11:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervento:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. lun. Andrea Bizioli

**Data nomina:** 07-05-2022

**Data giuramento:** 14-05-2022

**Data sopralluogo:** 07-06-2022

**Cronologia operazioni peritali:** 07-06-2022 primo sopralluogo; 13-06-2022 secondo sopralluogo per verifica; 11-08-2022 aggiornamento catasto appartamento; 18-08-2022 accesso agli atti; 08-09-2022 contatto con UTC per conferme pratiche sanatoria, rilevazione secondo box; 14-09-2022 richiesta di proroga; 15-09-2022 secondo accesso agli atti; 16-09-2022 conferma proroga; 22-09-2022 aggiornamento catasto box; 04-10-2022 consegna perizia

Beni in **Palazzago (BG)**  
via Brocchione 61

## **Lotto: 001 - U.I. a residenziale con relativo box e posto auto**

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

**Identificativo corpo:** unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brocchione 61**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 1530, subalterno 707, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano 2, comune Palazzago, categoria A3, classe 2, consistenza 5,50 mq, superficie 112,00 mq, rendita €. 397,67

**Derivante da:** variazione nel classamento n. 3339.1/2011 del 10/02/2011 Pratica BG0058924 in atti in pari data.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

**Confini:** in senso orario da nord affaccio su altre proprietà e sub. 702 b.c.n.c. sul lato ovest.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 8960, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano S1, comune Palazzago, categoria C6, classe 2, consistenza 15,00 mq, superficie 17,00 mq, rendita €. 24,79

**Derivante da:** variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

**Confini:** da nord in senso orario: mapp. 1524 di altra proprietà; mapp. 8960 sub. 3 di altra proprietà; mapp. 8960 sub. 1 b.c.n.c. accesso carrale; mapp. 8960 sub. 5 di altra proprietà.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 8960, subalterno 7, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano -1, comune Palazzago, categoria C6, classe 1, consistenza 11,00 mq, superficie 14,00 mq, rendita €. 15,34

**Derivante da:** variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

**Confini:** in senso orario da nord sub. 1 b.c.n.c. accesso carrale; sub. 8 posto auto altra proprietà; sub. 1 b.c.n.c.

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

esiste corrispondenza

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non disponibile.

**Servizi offerti dalla zona:** zona periferica con insediamenti rurali recuperati (zona residenziale particolarmente tranquilla)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** importante centro sportivo Golf Club Bergamo "L'Albenza".

**Attrazioni paesaggistiche:** n.n..

**Attrazioni storiche:** n.n..

**Principali collegamenti pubblici:** zona non servita da servizi pubblici

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato**

L'unità immobiliare ad appartamento si presenta al rustico, con serramenti perimetrali e portoncino blindato d'ingresso posizionati, serramenti interni presenti ma non installati, impianto di riscaldamento a pavimento installato, predisposizione per caldaia, impianto idrosanitario e di scarico installato con tubazioni sottotraccia (rubinetterie e sanitari non presenti), impianto elettrico con tubazioni e cavi posati (placche e frutti non presenti).

Unità immobiliare a box, con copertura in terreno erboso, accesso da b.c.n.c. ingresso sub. 1, porta basculante in lamiera non blindata, apertura manuale, pavimentazione in battuto di cemento, presenza di impianto elettrico.

La stessa è stata rilevata con un'altezza utile interna pari a m. 2,50 a fronte di quanto indicato in schede catastali ed in documentazione autorizzativa da parte del Comune pari a m. 2,10.

Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti privo di recinzione e di delimitazioni.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

È posto al piano: (-1) - 2

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m salvo zona servizi e soggiorno-ingresso con altezze varie, mentre il box di 2,50 m

L'intero fabbricato (edificio residenziale) è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e interrati n. 1 (box esterni all'edificio)

**Stato di manutenzione generale:** appartamento al rustico, box e posto auto in condizioni normali

**Condizioni generali dell'immobile:** l'immobile nel suo complesso si presenta in condizioni buone.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da installare</b> Note: I serramenti sono presenti all'interno dell'appartamento, ma risultano da installare.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b>

	condizioni: <b>non presente</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata in legno e acciaio</b> accessori: <b>serratura di sicurezza</b> condizioni: <b>normali</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non reperibile</b> Riferito limitatamente a: riferimento al solo box
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>al rustico</b> conformità: <b>non reperibile</b> Note: Impianto sottotraccia presente; placche e frutti non presenti
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>al rustico</b> conformità: <b>non reperibile</b> Note: L'impianto idrico è posizionato sottotraccia; mancano sanitari e rubinetteria
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non ispezionabile</b> diffusori: <b>a pavimento</b> condizioni: <b>dato non rilevabile</b> conformità: <b>non reperibile</b> Note: L'impianto a pavimento è posizionato; caldaia presente la sola predisposizione

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto non completato - attualmente al rustico
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo a pavimento
<i>Stato impianto</i>	Impianto non completato - attualmente al rustico
<i>Potenza nominale</i>	dato non reperibile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Impianto non completato - attualmente al rustico
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Note</i>	dato non reperibile
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 27/87**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rifacimento tetto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 14/07/1987 al n. di prot. 1853

**Numero pratica: 67/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso al piano P2

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 31/08/2004 al n. di prot. 4178

**Numero pratica: 12/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/2008 al n. di prot. 1589

**Numero pratica: 31/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso al piano P2

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/05/2008 al n. di prot. 2379

**Numero pratica: 204/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Proroga validità D.I.A. 67/2004

Per lavori: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso al piano P2

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 30/11/2007 al n. di prot. 4178

**Numero pratica: 22/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso al piano P2

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 20/10/2009 al n. di prot. 804

**Numero pratica: 12/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità parziale

Per lavori: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso al piano P2

Oggetto: vedi sopra

Abitabilità/agibilità in data 13/10/2010 al n. di prot.

**Numero pratica: 20/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante  
 Per lavori: nuovi box e posti auto  
 Oggetto: vedi sopra  
 Rilascio in data 19/02/2010 al n. di prot. 1125

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brocchione 61**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'unità immobiliare a residenziale mapp. 1530 sub. 707 piano secondo è stata rilevata sul fronte sud del locale soggiorno la presenza di una finestra che non risulta nelle tavole progettuali autorizzative e nella scheda catastale depositata. Nella stessa è stata riscontrata una altezza interna al rustico di ml 2.72 contro i ml. 2.80 previsti in progetto autorizzato. L'immobile si trova in zona di tutela paesaggistica, e l'apertura di una finestra non autorizzata comporta una sanzione per compatibilità paesaggistica oltre a sanzione per abusi edilizi, ai quali vanno sommate le spese tecniche per le relative pratiche. Nell'unità immobiliare a box mapp. 8960 sub. 4 piano interrato è stata riscontrata un'altezza utile pari a m. 2.50, a fronte di quanto autorizzato e di quanto in scheda catastale pari a m. 2.10. La sanatoria del seguente abuso rientra nella sanatoria per la realizzazione della finestra abusiva di cui sopra.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: le opere sono state realizzate difformemente in fase realizzativa.

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione per paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Sanzione per sanatoria edilizia</i>	€ 516,00
<i>Diritti segreteria paesaggistica</i>	€ 92,00
<i>Diritti segreteria SCIA in sanatoria</i>	€ 66,00
<i>Pratica edilizia per autorizzazione paesaggistica iva e casse prof. incluse</i>	€ 1.024,80
<i>Pratica edilizia per SCIA in sanatoria iva e casse prof. incluse</i>	€ 1.024,80
<b>Totale oneri: € 3.223,60</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brocchione 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 del 18/01/2012
Zona omogenea:	valorizzazione tessuti storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 All. 1 Normativa
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:	Edificabilità completata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brocchione 61**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note: Per quanto concerne l'unità immobiliare ad appartamento residenziale è stata riscontrata una difformità fra la situazione rilevata in loco e quanto in scheda catastale. Come da indicazioni in quesito la scheda catastale relativa viene rettificata. Per quanto concerne l'unità immobiliare a box è stata rilevata un'altezza pari a m. 2,50 a fronte di quanto indicato in catasto pari a m. 2,10 . Come da indicazioni in quesito la scheda catastale relativa viene rettificata.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/07/2007.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/07/2007 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: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 18/02/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 375.000,00; importo capitale: € 250.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 30/07/2009 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 167.000,00; importo capitale: € 163.098,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di OMISSIS in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato

## 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:**

n.n.

**Identificativo corpo: unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palazzago (BG), via Brocchione 61**

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

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

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

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

Spese straordinarie: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accessibilità rimane confermata esclusivamente per il posto auto

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** unità immobiliare residenziale - fra le dotazioni condominiali a b.c.n.c. figurano a mapp. 1530 l'ingresso ed il cortile sub. 701 e il vano scala con pianerottoli sub. 702. Unità immobiliare a box - fra le dotazioni condominiali a b.c.n.c. figurano a mapp. 8960 il sub. 1 accesso all'impianto dei box/posti auto. Fanno parte del sub. 1 a b.c.n.c. anche l'area sub. 1 a giardino sopra ai box e l'area sub. 1 a verde in posizione sud-est, posta a quota inferiore e antistante ai posti auto.

**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:** n.n.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano.

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

**Identificativo corpo:** unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. Il valore esposto rappresenta il valore del bene con abbattimento di €/mq. 800,00 sul valore di mercato di immobile nuovo, pari al costo per la posa in opera degli elementi di finitura (porte interne, ecc.) rilevati all'interno dell'appartamento e documentati in fotografia allegata, oltre alle finiture quali sanitari, pavimenti e rivestimenti dei bagni, pavimenti dell'appartamento, ultimazione impianto elettrico, ultimazione impianto idro-termo sanitario.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento a residenziale piano ultimo	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		<b>115,00</b>		<b>115,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore

**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: 2-2021

Zona: Palazzago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: U.I. in palazzina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori:**

1. Box	Identificato al n. fg. 15 mappale 8960 sub. 4 Posto al piano -1 Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 16,80 mq Destinazione urbanistica: box Valore a corpo: € <b>11.750,00</b> Note: box di dimensioni leggermente superiori alla media, anche se di largh. pari a circa m. 2,30 , posto con accesso da piano cortile, manto di copertura in terreno erboso.
2. Posto auto	Identificato al n. mappale 8960 sub. 7 Posto al piano -1 Composto da area unica Sviluppa una superficie complessiva di 11,34 mq Destinazione urbanistica: posto auto Valore a corpo: € <b>5.900,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: come già detto, l'immobile ad appartamento è stato riscontrato ultimato al rustico, mentre il box e il posto auto sono risultati ultimati, tutti liberi da vincoli particolari.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palazzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti sul territorio Listino "F.I.M.A.A."

"Casa e Terreni" - Osservatorio Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore medio per appartamento nuovo € 1.300,00/mq.

**12.3 Valutazione corpi:**

Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Posto auto

Palazzago (BG), via Brocchione 61

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento a residenziale piano ultimo	115,00	€ 500,00	€ 57.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.500,00
Valore corpo			€ 57.500,00
Valore accessori			€ 17.650,00
Valore complessivo intero			€ 75.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare ad appartamento residenziale al piano secondo, finitura al rustico, con box sub. 4 e posto auto sub. 7 al piano interrato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Posto auto	115,00	€ 75.150,00	€ 75.150,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.272,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.223,60
arrotondamento	€ -53,90
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 60.600,00
Valore diritto e quota	€ 60.600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.600,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Come da normativa in vigore, essendo il bene non ultimato delle finiture.

**Lotto: 002 - Box a piano (-1)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 8960, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano -1, comune Palazzago, categoria C6, classe 2, consistenza 16,00 mq, superficie 23,00 mq, rendita € 26,44

Derivante da: variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

Confini: in senso orario da nord mappali di altra proprietà 1524 e 1522; sub. 1 b.c.n.c. accesso al piano box; sub. 3 altra proprietà.

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non disponibile.

**Servizi offerti dalla zona:** zona periferica con insediamenti rurali recuperati (zona residenziale particolarmente tranquilla)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** importante centro sportivo Golf Club Bergamo "L'Albenza".

**Attrazioni paesaggistiche:** n.n..

**Attrazioni storiche:** n.n..

**Principali collegamenti pubblici:** zona non servita da servizi pubblici

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale**

Unità immobiliare a box, copertura con terreno erboso, accesso da b.c.n.c. ingresso sub. 1, porta basculante in lamiera non blindata, apertura manuale, pavimentazione in battuto di cemento e priva di impianti.

La stessa è stata rilevata con un'altezza utile interna pari a m. 2,50 a fronte di quanto indicato in schede catastali ed in documentazione autorizzativa da parte del Comune pari a m. 2,10.

È posto al piano: (-1)

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** l'immobile si presenta in buone condizioni.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera</b> condizioni: <b>normali</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>cancello sbarra automatica</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: apertura con telecomando in dotazione alle proprietà
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta basculante non motorizzata</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>normali</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>erboso</b> coibentazione: <b>guina bituminosa</b> condizioni: <b>normali</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non reperibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Documento non reperito
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 12/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 06/03/2008 al n. di prot. 1589

**Numero pratica: 20/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 19/02/2010 al n. di prot. 1125

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'unità immobiliare a box mapp. 8960 sub. 4 piano interrato è stata riscontrata un'altezza utile pari a m. 2,50 , a fronte di quanto autorizzato e di quanto in scheda catastale pari a m. 2,10 . Tale discrasia implica una pratica di SCIA in sanatoria oltre alla rettifica della scheda catastale, come previsto in quesito.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: le opere sono state realizzate difformemente in fase realizzativa.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione per paesaggistica</i>	€ 500,00
<i>Sanzione per sanatoria edilizia</i>	€ 516,00
<i>Diritti segreteria paesaggistica</i>	€ 92,00
<i>Diritti segreteria SCIA in sanatoria</i>	€ 66,00
<i>Pratica edilizia per autorizzazione paesaggistica iva e casse prof. incluse</i>	€ 1.024,80
<i>Pratica edilizia per SCIA in sanatoria iva e casse prof. incluse</i>	€ 1.024,80
<b>Totale oneri: € 3.223,60</b>	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 4 del 18/01/2012 e B.U.R.L. n. 35 del 29/08/2012
Zona omogenea:	valorizzazione tessuti storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 All. 1 Normativa
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:	Edificabilità completata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

Note: per quanto concerne l'unità immobiliare a box è stata rilevata un'altezza pari a m. 2.50 a fronte di quanto indicato in catasto pari a m. 2,10 . Come da indicazioni in quesito la scheda catastale relativa viene rettificata.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/07/2007.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/07/2007 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: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 18/02/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 375.000,00; importo capitale: € 250.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 30/07/2009 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 167.000,00; importo capitale: € 163.098,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di OMISSIS in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale

## 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:**

n.n.

**Identificativo corpo: Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Palazzago (BG), via Brocchione 61**

### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Spese straordinarie: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** unità immobiliare a box - fra le dotazioni condominiali a b.c.n.c. figurano a mapp. 8960 il sub. 1 accesso all'impianto dei box/posti auto. Fanno parte del sub. 1 a b.c.n.c. anche l'area sub. 1 a giardino sopra ai box e l'area sub. 1 a verde in posizione sud-est, posta a quota inferiore e antistante ai posti auto.

**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:** n.n.

**Avvertenze ulteriori:** n.n.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni, ma il bene viene comunque valutato a corpo. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate.

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Palazzago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

**Accessori:**

1. Box	Identificato al n. fg. 15 mappale 8960 sub. 2 Posto al piano -1 Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 23,00 mq Destinazione urbanistica: box Valore a corpo: € <b>17.700,00</b> Note: box di dimensioni superiori alla media posto con accesso da piano cortile, manto di copertura in terreno erboso.
--------	--

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

Libero

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo.
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palazzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti sul territorio

Listino "F.I.M.A.A."

"Case &amp; Terreni" - Osservatorio Immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo di fabbrica a residenziale. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Palazzago (BG), via Brocchione 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 17.700,00
Valore complessivo intero			€ 17.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare a box sub. 2 al piano interrato, esterno al corpo	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box	0,00	€ 17.700,00	€ 17.700,00

di fabbrica a residenziale				
----------------------------	--	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.655,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.223,60
arrotondamento	€ -21,40
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.800,00
Valore diritto e quota	€ 11.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>11.800,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Nel caso il debitore esecutato sia soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

**Lotto: 003 - posto auto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 8.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 15, particella 8960, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano -1, comune Palazzago, categoria C6, classe 1, consistenza 11,00 mq, superficie 11,00 mq, rendita €. 15,34

Derivante da: variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non reperibile in atto notarile.

L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

Confini: in senso orario da nord sub. 1 b.c.n.c. accesso carrale; posto auto sub. 9 altra proprietà; sub. 1 b.c.n.c.; sub. 7 posto auto

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

esiste corrispondenza

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non disponibile.

**Servizi offerti dalla zona:** zona periferica con insediamenti rurali recuperati (zona residenziale particolarmente tranquilla)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** importante centro sportivo Golf Club Bergamo "L'Albenza".

**Attrazioni paesaggistiche:** n.n..

**Attrazioni storiche:** n.n..

**Principali collegamenti pubblici:** zona non servita da servizi pubblici

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **posto auto al piano interrato sub. 8**

Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti privo di recinzione e di delimitazioni.

È posto al piano: (-1)

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

**Stato di manutenzione generale:** normale

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Note</i>	Impianto elettrico relativo alla sola sbarra di accesso al b.c.n.c. sub. 1 accesso carrale ai posti auto e ai box
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 12/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 06/03/2008 al n. di prot. 1589

**Numero pratica: 20/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 19/02/2010 al n. di prot. 1125

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 8.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 8.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 del 18/01/2012
Zona omogenea:	valorizzazione tessuti storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 All. 1 Normativa
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:	Edificabilità completata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 8.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/07/2007**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/07/2007 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: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 18/02/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 375.000,00; importo capitale: € 250.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 30/07/2009 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 167.000,00; importo capitale: € 163.098,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di OMISSIS in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto auto al piano interrato sub. 8

## 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:**

n.n.

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 8

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Palazzago (BG), via Brocchione 61**

### Spese di gestione condominiale:

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

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

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

Spese straordinarie: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 0,00 €.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** fanno parte del sub. 1 a b.c.n.c. anche l'area sub. 1 a giardino sopra ai box e l'area sub. 1 a verde in posizione sud-est, posta a quota inferiore e antistante ai posti auto.

**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:** n.n.

**Avvertenze ulteriori:** non risultano.

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

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 8

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie commerciale rilevata di ogni singolo posto auto.

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: posto auto

**Accessori:**

Posto auto	Identificato al n. fg. 15 mappale 8960 sub. 8 Posto al piano -1 Composto da area unica Sviluppa una superficie complessiva di 10,58 mq Destinazione urbanistica: posto auto Valore a corpo: € <b>5.900,00</b>
------------	--

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

**Libero**

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palazzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti sul territorio Listino "F.I.M.A.A."

"Casa e Terreni" - Osservatorio Immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Posto auto al piano interrato sub. 8. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Palazzago (BG), via Brocchione 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 5.900,00
Valore complessivo intero			€ 5.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto al piano interrato sub. 8	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 885,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -15,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.000,00
Valore diritto e quota	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 5.000,00</b>
---	-------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Come da normativa in vigore, essendo il bene non ultimato delle finiture.

## Lotto: 004 - posto auto

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

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 10.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 8960, subalterno 10, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano -1, comune Palazzago, categoria C6, classe 1, consistenza 11,00 mq, superficie 11,00 mq, rendita €. 15,34

Derivante da: variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non reperibile in atto notarile.

L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

Confini: in senso orario da nord sub. 1 b.c.n.c. accesso carrale; posto auto sub. 11 altra proprietà; sub. 1 b.c.n.c.; posto auto sub. 9 altra proprietà

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non disponibile.

**Servizi offerti dalla zona:** zona periferica con insediamenti rurali recuperati (zona residenziale particolarmente tranquilla)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** importante centro sportivo Golf Club Bergamo "L'Albenza".

**Attrazioni paesaggistiche:** n.n..

**Attrazioni storiche:** n.n..

**Principali collegamenti pubblici:** zona non servita da servizi pubblici

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo posto auto al piano interrato sub. 10**

Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti privo di recinzione e di delimitazioni.

È posto al piano: (-1)

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

**Stato di manutenzione generale:** normale

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Note</i>	Impianto elettrico relativo alla sola sbarra di accesso al b.c.n.c. sub. 1 accesso carrale ai posti auto e ai box
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: 12/08

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 06/03/2008 al n. di prot. 1589

### Numero pratica: 20/08

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 19/02/2010 al n. di prot. 1125

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 10.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 10.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 del 18/01/2012
Zona omogenea:	valorizzazione tessuti storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 All. 1 Normativa
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:	Edificabilità completata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 10.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/07/2007.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/07/2007 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: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 18/02/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 375.000,00; importo capitale: € 250.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 30/07/2009 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 167.000,00; importo capitale: € 163.098,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

verbale di pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di OMISSIS in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto auto al piano interrato sub. 10

**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:  
n.n.

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 10

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Palazzago (BG), via Brocchione 61**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Spese straordinarie: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 0,00 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** fanno parte del sub. 1 a b.c.n.c. anche l'area sub. 1 a giardino sopra ai box e l'area sub. 1 a verde in posizione sud-est, posta a quota inferiore e antistante ai posti auto.

**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:** n.n.

**Avvertenze ulteriori:** non risultano.

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

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 10

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie commerciale rilevata di ogni singolo posto auto.

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: posto auto

**Accessori:**

1. Posto auto	Identificato al n. fg. 15 mappale 8960 sub. 10 Posto al piano -1 Composto da area unica Sviluppa una superficie complessiva di 10,58 mq Destinazione urbanistica: posto auto Valore a corpo: € <b>5.900,00</b>
---------------	---

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

**Libero**

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Palazzago;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti sul territorio Listino "F.I.M.A.A."  
 "Casa e Terreni" - Osservatorio Immobiliare.

## 12.3 Valutazione corpi:

### Posto auto al piano interrato sub. 10. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Palazzago (BG), via Brocchione 61

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 5.900,00
Valore complessivo intero			€ 5.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.900,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto al piano interrato sub. 10	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 885,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -15,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.000,00
Valore diritto e quota	€ 5.000,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 5.000,00

## 12.6 Regime fiscale della vendita

Come da normativa in vigore, essendo il bene non ultimato delle finiture.

## Lotto: 005 - posto auto

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

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 11.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 8960, subalterno 11, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano -1, comune Palazzago, categoria C6, classe 1, consistenza 11,00 mq, superficie 11,00 mq, rendita €. 15,34

Derivante da: variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non reperibile in atto notarile.

L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

Confini: in senso orario da nord sub. 1 b.c.n.c. accesso carrale; posto auto sub. 12 altra proprietà; sub. 1 b.c.n.c.; posto auto sub. 10 altra proprietà

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non disponibile.

**Servizi offerti dalla zona:** zona periferica con insediamenti rurali recuperati (zona residenziale particolarmente tranquilla)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** importante centro sportivo Golf Club Bergamo "L'Albenza".

**Attrazioni paesaggistiche:** n.n..

**Attrazioni storiche:** n.n..

**Principali collegamenti pubblici:** zona non servita da servizi pubblici

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **posto auto al piano interrato sub. 11**

Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti privo di recinzione e di delimitazioni.

È posto al piano: (-1)

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Note</i>	Impianto elettrico relativo alla sola sbarra di accesso al b.c.n.c. sub. 1 accesso carrale ai posti auto e ai box
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 12/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 06/03/2008 al n. di prot. 1589

**Numero pratica: 20/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 19/02/2010 al n. di prot. 1125

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 11.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 11.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 del 18/01/2012
Zona omogenea:	valorizzazione tessuti storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 All. 1 Normativa
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:	Edificabilità completata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 11.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/07/2007.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/07/2007 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: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 18/02/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 375.000,00; importo capitale: € 250.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 30/07/2009 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 167.000,00; importo capitale: € 163.098,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

verbale di pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di OMISSIS in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto auto al piano interrato sub. 11

**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:**  
n.n.

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 11

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Palazzago (BG), via Brocchione 61**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Spese straordinarie: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 0,00 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** fanno parte del sub. 1 a b.c.n.c. anche l'area sub. 1 a giardino sopra ai box e l'area sub. 1 a verde in posizione sud-est, posta a quota inferiore e antistante ai posti auto.

**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:** n.n.

**Avvertenze ulteriori:** non risultano.

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

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 11

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie commerciale rilevata di ogni singolo posto auto.

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: posto auto

**Accessori:**

1. Posto auto	Identificato al n. fg. 15 mappale 8960 sub. 11 Posto al piano -1 Composto da area unica Sviluppa una superficie complessiva di 10,58 mq Destinazione urbanistica: posto auto Valore a corpo: € <b>5.900,00</b>
---------------	---

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

Libero

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palazzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti sul territorio Listino "F.I.M.A.A."

"Casa e Terreni" - Osservatorio Immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****Posto auto al piano interrato sub. 11. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Palazzago (BG), via Brocchione 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 5.900,00
Valore complessivo intero			€ 5.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto al piano interrato sub. 11	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 885,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -15,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.000,00
Valore diritto e quota	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.000,00
---	------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Come da normativa in vigore, essendo il bene non ultimato delle finiture.

**Lotto: 006 - posto auto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 12.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 8960, subalterno 12, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano -1, comune Palazzago, categoria C6, classe 1, consistenza 11.00, superficie 11.00, rendita € €. 15.34

Derivante da: variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non reperibile in atto notarile.

L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

Confini: in senso orario da nord sub. 1 b.c.n.c. accesso carrale; posto auto sub. 13 altra proprietà; sub. 1 b.c.n.c.; posto auto sub. 11 altra proprietà

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

esiste corrispondenza

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non disponibile.

**Servizi offerti dalla zona:** zona periferica con insediamenti rurali recuperati (zona residenziale particolar-

mente tranquilla)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** importante centro sportivo Golf Club Bergamo "L'Albenza".

**Attrazioni paesaggistiche:** n.n..

**Attrazioni storiche:** n.n..

**Principali collegamenti pubblici:** zona non servita da servizi pubblici

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **posto auto al piano interrato sub. 12**

Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti privo di recinzione e di delimitazioni.

È posto al piano: (-1)

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

**Stato di manutenzione generale:** normale

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2010
<i>Note</i>	Impianto elettrico relativo alla sola sbarra di accesso al b.c.n.c. sub. 1 accesso carrale ai posti auto e ai box
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 12/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 06/03/2008 al n. di prot. 1589

**Numero pratica: 20/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 19/02/2010 al n. di prot. 1125

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 12.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 12.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 del 18/01/2012
Zona omogenea:	valorizzazione tessuti storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 All. 1 Normativa
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:	Edificabilità completata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 12.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/07/2007.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/07/2007 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: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 18/02/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 375.000,00; importo capitale: € 250.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 30/07/2009 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 167.000,00; importo capitale: € 163.098,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

verbale di pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di OMISSIS in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto auto al piano interrato sub. 12

**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:**

n.n.

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 12

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Palazzago (BG), via Brocchione 61**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Spese straordinarie: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** fanno parte del sub. 1 a b.c.n.c. anche l'area sub. 1 a giardino sopra ai box e l'area sub. 1 a verde in posizione sud-est, posta a quota inferiore e antistante ai posti auto.

**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:** n.n.

**Avvertenze ulteriori:** non risultano.

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

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 12

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie commerciale rilevata di ogni singolo posto auto.

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: posto auto

**Accessori:**

1. Posto auto	Identificato al n. fg. 15 mappale 8960 sub. 12 Posto al piano -1 Composto da area unica Sviluppa una superficie complessiva di 10,58 mq Destinazione urbanistica: posto auto Valore a corpo: € <b>5.900,00</b>
---------------	---

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

Libero

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palazzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti sul territorio Listino "F.I.M.A.A."

"Casa e Terreni" - Osservatorio Immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****Posto auto al piano interrato sub. 12. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Palazzago (BG), via Brocchione 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 5.900,00
Valore complessivo intero			€ 5.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto al piano interrato sub. 12	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 885,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -15,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.000,00
Valore diritto e quota	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.000,00
---	------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Come da normativa in vigore, essendo il bene non ultimato delle finiture.

**Lotto: 007 - posto auto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 13.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 8960, subalterno 13, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano -1, comune Palazzago, categoria C6, classe 1, consistenza 11,00 mq, superficie 11,00 mq, rendita €. 15,34

Derivante da: variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non reperibile in atto notarile.

L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

Confini: in senso orario da nord sub. 1 b.c.n.c. accesso carrale; posto auto sub. 14 altra proprietà; sub. 1 b.c.n.c.; posto auto sub. 12 altra proprietà

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

esiste corrispondenza

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non disponibile.

**Servizi offerti dalla zona:** zona periferica con insediamenti rurali recuperati (zona residenziale particolarmente tranquilla)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** importante centro sportivo Golf Club Bergamo "L'Albenza".

**Attrazioni paesaggistiche:** n.n..

**Attrazioni storiche:** n.n..

**Principali collegamenti pubblici:** zona non servita da servizi pubblici

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo posto auto al piano interrato sub. 13**

Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti privo di recinzione e di delimitazioni.

È posto al piano: (-1)

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

**Stato di manutenzione generale:** normale

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2010
<i>Note</i>	Impianto elettrico relativo alla sola sbarra di accesso al b.c.n.c. sub. 1 accesso carrale ai posti auto e ai box
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 12/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 06/03/2008 al n. di prot. 1589

**Numero pratica: 20/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 19/02/2010 al n. di prot. 1125

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 13.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 13.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 del 18/01/2012
Zona omogenea:	valorizzazione tessuti storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 All. 1 Normativa
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:	Edificabilità completata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 13.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/07/2007.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/07/2007 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: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 18/02/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 375.000,00; importo capitale: € 250.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 30/07/2009 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 167.000,00; importo capitale: € 163.098,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

verbale di pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di OMISSIS in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto auto al piano interrato sub. 13

**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:**

n.n.

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 13

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Palazzago (BG), via Brocchione 61**

n.n.

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

Spese straordinarie: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** fanno parte del sub. 1 a b.c.n.c. anche l'area sub. 1 a giardino sopra ai box e l'area sub. 1 a verde in posizione sud-est, posta a quota inferiore e antistante ai posti auto.

**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:** n.n.

**Avvertenze ulteriori:** non risultano.

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

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 13

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie commerciale rilevata di ogni singolo posto auto.

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: posto auto

**Accessori:**

Posto auto al piano interrato sub. 13 1. Posto auto	Identificato al n. fg. 15 mappale 8960 sub. 13 Posto al piano -1 Composto da area unica Sviluppa una superficie complessiva di 10.58 mq Destinazione urbanistica: posto auto
--	--

Valore a corpo: € 5900

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

Libero

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palazzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti sul territorio Listino "F.I.M.A.A."

"Casa e Terreni" - Osservatorio Immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****Posto auto al piano interrato sub. 13. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Palazzago (BG), via Brocchione 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 5.900,00
Valore complessivo intero			€ 5.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto al piano interrato sub. 13	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 885,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -15,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.000,00
Valore diritto e quota	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.000,00
---	------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Come da normativa in vigore, essendo il bene non ultimato delle finiture.

**Lotto: 008 - posto auto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 14.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: █████ S.r.l. con sede in █████ █████ █████ █████ █████, foglio 15, particella 8960, subalterno 14, scheda catastale SI, indirizzo via Brocchione 61, piano -1, comune Palazzago, categoria C6, classe 1, consistenza 11,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita €. 15,34

Derivante da: variazione nel classamento n. 4623.1/2011 del 24/02/2011 Pratica BG0085711 in atti in pari data.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non reperibile in atto notarile.

L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

Confini: in senso orario da nord sub. 1 b.c.n.c. accesso carrale; posto auto sub. 13 altra proprietà

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

esiste corrispondenza

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato non disponibile.

**Servizi offerti dalla zona:** zona periferica con insediamenti rurali recuperati (zona residenziale particolarmente tranquilla)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** importante centro sportivo Golf Club Bergamo "L'Albenza".

**Attrazioni paesaggistiche:** n.n..

**Attrazioni storiche:** n.n..

**Principali collegamenti pubblici:** zona non servita da servizi pubblici

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **posto auto al piano interrato sub. 14**

Posto auto scoperto pavimentato in autobloccanti privo di recinzione e di delimitazioni.

È posto al piano: (-1)

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

**Stato di manutenzione generale:** normale

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Note</i>	Impianto elettrico relativo alla sola sbarra di accesso al b.c.n.c. sub. 1 accesso carrale ai posti auto e ai box
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** 12/08

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 06/03/2008 al n. di prot. 1589

**Numero pratica: 20/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: nuovi box e posti auto

Oggetto: vedi sopra

Rilascio in data 19/02/2010 al n. di prot. 1125

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 14.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 14.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 del 18/01/2012
Zona omogenea:	valorizzazione tessuti storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 All. 1 Normativa
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:	Edificabilità completata
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: posto auto al piano interrato sub. 14.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brocchione 61**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/07/2007.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/07/2007 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: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 18/02/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 375.000,00; importo capitale: € 250.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione credito; a rogito di OMISSIS in data 30/07/2009 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 167.000,00; importo capitale: € 163.098,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

verbale di pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; a rogito di OMISSIS in data 21/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** posto auto al piano interrato sub. 14

**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:**  
n.n.

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 14

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Palazzago (BG), via Brocchione 61**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Spese straordinarie: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non reperibile in atto notarile. L'immobile nel suo complesso viene amministrato dalle singole proprietà con accordi interni sulla base delle spese effettive.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** fanno parte del sub. 1 a b.c.n.c. anche l'area sub. 1 a giardino sopra ai box e l'area sub. 1 a verde in posizione sud-est, posta a quota inferiore e antistante ai posti auto.

**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:** n.n.

**Avvertenze ulteriori:** non risultano.

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

**Identificativo corpo:** posto auto al piano interrato sub. 14

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie commerciale rilevata di ogni singolo posto auto.

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

Destinazione d'uso: autorimesse e box

Sottocategoria: posto auto

**Accessori:**

1. Posto auto	Identificato al n. fg. 15 mappale 8960 sub. 14 Posto al piano -1 Composto da area unica Sviluppa una superficie complessiva di 10,58 mq Destinazione urbanistica: posto auto Valore a corpo: € <b>5.900,00</b>
---------------	---

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

Libero

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palazzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti sul territorio Listino "F.I.M.A.A."

"Casa e Terreni" - Osservatorio Immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****Posto auto al piano interrato sub. 14. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Palazzago (BG), via Brocchione 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 5.900,00
Valore complessivo intero			€ 5.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto al piano interrato sub. 14	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 5.900,00	€ 5.900,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 885,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -15,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 5.000,00
Valore diritto e quota	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.000,00
---	------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Come da normativa in vigore, essendo il bene non ultimato delle finiture.

04-10-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. lun. Andrea Bizioli**