

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA
[REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Codice fiscale: MNTSLL72L62A794R
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-242225
Email: i.monti@architettimontiasociati.it
Pec: isabella.monti@archiworldpec.it

Beni in **Castel Rozzone (BG)**
Località/Frazione
via Don Bosco n.5

INDICE

Lotto: 1 - Porz.Sud di fabbr. Artigianale con uffici

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: A.....	12
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: A.....	13
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: A.....	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: A.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: A.....	22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima	23
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24
Regime fiscale della vendita	24

Lotto: 2 - Porz.Sud di fabbr. Artigianale con ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	25
Corpo: A.....	25
2. DESCRIZIONE	26
DESCRIZIONE GENERALE	26
Corpo: A.....	26
3. PRATICHE EDILIZIE	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	30
Corpo: A.....	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	31
Corpo: A.....	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: A.....	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo:.....	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: A.....	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: A.....	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	35
11. STATO DI POSSESSO	35
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35
Criterio di stima	35
Fonti d'informazione	35
Valutazione corpi.....	36
Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	36
Regime fiscale della vendita	36

Beni in **Castel Rozzone (BG)**
Località/Frazione
via San Bernardo, 20

INDICE

Lotto: 3 - box a p.int. nel "Cond.nio Corte Grande, Lotto 3" in Castel Rozzone via S.Bernardo 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	37
Corpo: A.....	37
2. DESCRIZIONE	37
DESCRIZIONE GENERALE	37
Corpo: A.....	38
3. PRATICHE EDILIZIE	39
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	40
Corpo: A.....	40
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	40
Corpo: A.....	40
5. CONFORMITÀ CATASTALE	41
Corpo: A.....	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	41
Corpo:.....	41
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	41
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	42
Corpo: A.....	42
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	43
Corpo: A.....	43
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	43
11. STATO DI POSSESSO	43
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	43
Criterio di stima	43
Fonti d'informazione	43
Valutazione corpi.....	44
Adeguamenti e correzioni della stima	44
Prezzo base d'asta del lotto.....	44
Regime fiscale della vendita	44

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
Località/Frazione
via Brembate, 14

INDICE**Lotto: 4 - Abitazione incompleta al 2°p. con box**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	45
Corpo: A.....	45
2. DESCRIZIONE	46
DESCRIZIONE GENERALE	46
Corpo: A.....	46
3. PRATICHE EDILIZIE	49
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	50
Corpo: A.....	50
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	50
Corpo: A.....	50
5. CONFORMITÀ CATASTALE	51
Corpo: A.....	51
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	51
Corpo:.....	51
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	51
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	52
Corpo: A.....	52
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	53
Corpo: A.....	53
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	54
11. STATO DI POSSESSO	54
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	54
Criterio di stima	54
Fonti d'informazione	54
Valutazione corpi.....	54
Adeguamenti e correzioni della stima.....	55
Prezzo base d'asta del lotto.....	55
Regime fiscale della vendita	55

Lotto: 5 - box al sub.741

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	56
Corpo: A.....	56
2. DESCRIZIONE	56
DESCRIZIONE GENERALE	56
Corpo: A.....	57
3. PRATICHE EDILIZIE	59
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	60
Corpo: A.....	60
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	60
Corpo: A.....	60
5. CONFORMITÀ CATASTALE	60
Corpo: A.....	60
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	61
Corpo:.....	61
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	61
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	62
Corpo: A.....	62
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	62
Corpo: A.....	62
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	62
11. STATO DI POSSESSO	63
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	63
Criterio di stima	63
Fonti d'informazione	63
Valutazione corpi.....	63
Adeguamenti e correzioni della stima	64
Prezzo base d'asta del lotto.....	64
Regime fiscale della vendita	64

Lotto: 6 - box al sub.742

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	65
Corpo: A.....	65
2. DESCRIZIONE	65
DESCRIZIONE GENERALE	65
Corpo: A.....	66
3. PRATICHE EDILIZIE	68
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	69
Corpo: A.....	69
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	69
Corpo: A.....	69
5. CONFORMITÀ CATASTALE	69
Corpo: A.....	69
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	70
Corpo:.....	70
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	70
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	71
Corpo: A.....	71
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	71
Corpo: A.....	71
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	71
11. STATO DI POSSESSO	71
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	72
Criterio di stima	72
Fonti d'informazione	72
Valutazione corpi.....	72
Adeguamenti e correzioni della stima	73
Prezzo base d'asta del lotto.....	73
Regime fiscale della vendita	73

Lotto: 7 - box al sub.745

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	74
Corpo: A.....	74
2. DESCRIZIONE	74
DESCRIZIONE GENERALE	74
Corpo: A.....	75
3. PRATICHE EDILIZIE	77
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	78
Corpo: A.....	78
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	78
Corpo: A.....	78
5. CONFORMITÀ CATASTALE	78
Corpo: A.....	78
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	79
Corpo:.....	79
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	79
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	80
Corpo: A.....	80
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	80
Corpo: A.....	80
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	80
11. STATO DI POSSESSO	80
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	81
Criterio di stima	81
Fonti d'informazione	81
Valutazione corpi.....	81
Adeguamenti e correzioni della stima	82
Prezzo base d'asta del lotto.....	82
Regime fiscale della vendita	82

Lotto: 8 - box al sub.748

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	83
Corpo: A.....	83
2. DESCRIZIONE	83
DESCRIZIONE GENERALE	83
Corpo: A.....	84
3. PRATICHE EDILIZIE	86
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	87
Corpo: A.....	87
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	87
Corpo: A.....	87
5. CONFORMITÀ CATASTALE	87
Corpo: A.....	87
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	88
Corpo:.....	88
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	88
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	89
Corpo: A.....	89
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	89
Corpo: A.....	89
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	89
11. STATO DI POSSESSO	89
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	90
Criterio di stima	90
Fonti d'informazione	90
Valutazione corpi.....	90
Adeguamenti e correzioni della stima	90
Prezzo base d'asta del lotto.....	91
Regime fiscale della vendita	91

Lotto: 9 - box al sub.760

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	92
Corpo: A.....	92
2. DESCRIZIONE	92
DESCRIZIONE GENERALE	92
Corpo: A.....	93
3. PRATICHE EDILIZIE	95
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	96
Corpo: A.....	96
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	96
Corpo: A.....	96
5. CONFORMITÀ CATASTALE	96
Corpo: A.....	96
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	97
Corpo:.....	97
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	97
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	98
Corpo: A.....	98
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	98
Corpo: A.....	98
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	98
11. STATO DI POSSESSO	98
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	99
Criterio di stima	99
Fonti d'informazione	99
Valutazione corpi.....	99
Adeguamenti e correzioni della stima	100
Prezzo base d'asta del lotto.....	100
Regime fiscale della vendita	100

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa [REDACTED]
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-10-2022 alle 11.15
Creditore Procedente: [REDACTED]
Legale Creditore Procedente: Avv. [REDACTED]
Esecutato: [REDACTED]
Creditore Intervenuto: [REDACTED]
Legale Creditore Intervenuto: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Data nomina: 29-11-2021
Data giuramento: 02-12-2021

Cronologia operazioni peritali: 03.12.21 - ispez. telem.con scarico visura di partita, estr. mappa, elab.planim. e planim. dell'abitazione, 6 box e cabina elettrica in Canonica d'Adda via Brembate 14 03.12.21 - ispez. telem.con scarico visura di partita e planim. del complesso in Castel Rozzone via Don Bosco 06.12.21 - ispez. telem.con scarico estratto mappa e visura di partita catasto terreni complesso in Castel Rozzone via Don Bosco 09.12.21 - visure catastali in Castel Rozzone via S.Bernardo con acquisizione estratto mappa, visura di partita, elab.planim. e planim. del box 14.12.21 - istanza accesso agli atti Comune di Canonica d'Adda 14.12.21 - istanza accesso agli atti Comune di Castel Rozzone 11.01.22 - soprall. a Canonica d'Adda per rilievo U.I. sub-astate con collab., presente il Custode dr. [REDACTED] 11.01.22 - soprall. a Castel Rozzone per 1^ cognizione U.I. sub-astate, presente il Custode 11.01.22 - in Comune di Canonica d'Adda per accesso atti 18.01.22 - in Comune di Castel Rozzone per accesso atti ed a seguire rilievo U.I. con collab., presente il Custode 19.01.22 - ricezione PEC dal Custode con il rendiconto spese cond.li complesso in Canonica d'Adda via Brembate 14.02.22 - in Comune di Canonica d'Adda per accesso atti ed in loco per rilievo box 14.02.22 - soprall. a Castel Rozzone per rilievo dei box con collab. 17.02.22 - ispez. ipotecaria fabbr. in Castel Rozzone al mp.130 sub.701 usque 708 ed anche col mp.130 del Catasto Terreni 18.02.22 - ricezione da [REDACTED] dei rogiti 17.02.83 e 20.11.2003 riguardanti gli acquisti del terreno e fabbr. al mp.130 al fine di accertare l'esistenza o meno del diritto di passo carrale sull'immobile al mp.130 a favore delle 3 ville di propr.privata dei [REDACTED] e successiva risposta con PEC 22.02.22 che questi sostengono il diritto di passo pedonale e carrale da questi usucapito perchè vi transitano da oltre 20 anni; ovviamente previa visura catastale della villa al mp.804 intestata alle sorelle [REDACTED] 15.03.22 - visura telematica sul sito del Comune di Castel Rozzone per visura urbanistica delle PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi e Documento di Piano 15.03.22 - visura telematica sul sito del Comune di Canonica d'Adda per visura urbanistica delle PGT - Piano delle Regole 15.03.22 - PC dal Custode con verbali e rendiconto del cond.nio Corte Grande in Castel Rozzone via S.Bernardo 22.03.22 - PEC del Com. di Castel Rozzone attestante l'irreperibilità di un'ipotetico Piano Attuativo riguardante il complesso in via S.Bernardo 28.03.22 - PEC del Com. di Canonica d'Adda attestante l'irreperibilità di un'ipotetico Piano Attuativo riguardante il complesso in via Brembate 20.04.22 - soprall. a Canonica d'Adda e Castel Rozzone per rinnovo ispezione U.I., presente il Custode 26.05.22 - stesa e deposito all'Ag.Entrate del Docfa intero complesso in Castel Rozzone via Don Bosco con elab.planim. e 3 nuove planim. degli uffici e laboratorio al mp. 130 sub.703, 130 sub.712, 130 sub.713 07.06.22 - soprall. a Canonica d'Adda per verifiche occupazioni box, presente il Custode 10.06.22 - PEC dall'Ag.Entrate - Treviglio della copia dei contratti di locazione dei box locati a [REDACTED] 16.06.22 - PEC da Ag.Entrate per contr.locazione [REDACTED] in Castel Rozzone 16.06.22 - aggiornamento canone di locazione dal 01.03.2006 ad oggi 22.07.22 - stesa definitiva elab.grafici immobili in Castel Rozzone via Don Bosco con calcoli Sr e Snr 22.07.22 - stesa definitiva elab.grafici immobili in Castel Rozzone via S.Bernardo con calcoli Snr 22.07.22 - stesa definitiva elab.grafici immobili in Canonica d'Adda via Brembate con calcoli Sr e Snr 26.07.22 - ispez. ipotecaria fabbr.in Castel Rozzone al mp.130 sub.701, 703, 707 26.07.22 - ispez. ipotecaria del box in Castel Rozzone al mp.1608 sub.733 26.07.22 - ispez. ipotecaria in Canonica d'Adda via Brembate dell'abitaz. al mp.4438 sub.721 e del box al sub.746 nonchè della cabina elettrica al sub.709 gen / luglio - n°108 mail e PEC da e per i Comuni, Custode, Esecutati ecc. per richiesta ed acquisizione documenti vari luglio - stesa della Relazione di Stima di tutti gli immobili ed U.I. sub-astate 28.07.22 - scarico nota di trascrizione 28.07.22 - scarico per intervento BCC NPL srl datata 28.06.22 (doc.15) 02.08.22 - nuova visura catastale a nome [REDACTED] 24.08.22 - ispezione ipotecaria per nota di trascrizione 71698 del 2007 (vincolo pertinenziale box) 30.08.22 - deposito telematico della predetta Relazione di Stima.

Beni in **Castel Rozzone (BG)**
via Don Bosco n.5

Lotto: 1 - Porz.Sud di fabbr. Artigianale con uffici

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Bosco n.5

Note: con annesso ufficio su 2 p. nonchè laboratorio artigiano

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: l'originario mp.130 di are 36,70 era intestato a [REDACTED] nato il 13.12.1915 e con la successiva edificazione di cui al Tipo Mappale 31.08.1995 è divenuto Ente Urbano, in seguito frazionato il 25.09.2009 ed in ultimo con Tipo Mappale 01.03.83 (in atti dal 15.01.2004) è definitivamente censito come Ente Urbano di aree 33,10 , sezione censuaria Castel Rozzone, foglio 2, particella 130, qualità Ente Urbano, superficie catastale 33,10

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 100%

Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.526, 804, 1809, 1808, 805, 806, 40, fosso con aldilà i mpp.70 e 782.

Note: si precisa che sul mp.130 vi insiste il fabbricato di cui al Lotto 1 quanto il fabbricato di cui al Lotto 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in liquidazione con sede in Treviglio, via Abate Crippa n.45/d, foglio 2, particella 130, subalterno 712, indirizzo via Don Bosco, piano terra, comune Castel Rozzone, categoria C/2, classe 1, consistenza 325 mq, superficie 342, rendita € € 352,48

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000

Confini: è attorniato in lato est e sud da cortile pertinenziale al sub.711, ad ovest dalla U.I. al sub.713 ed a nord dalla U.I. dal sub.703 ed area cortilizia comune al sub.709

Note: L'U.I. è stata individuata a seguito della variazione catastale con procedura Docfa 26.05.22 al n.BG0068807 di cui al cap.5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in liquidazione con sede in Treviglio, via Abate Crippa n.45/d, foglio 2, particella 130, subalterno 713, indirizzo via Don Bosco, piano terra e 1, comune Castel Rozzone, categoria C/3, classe 1, consistenza 122 mq, superficie 153, rendita € € 157,52

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000

Confini: a nord il sub.703, est e sud sub.712 ed ad ovest area esclusiva con aldilà il fosso

Note: L'U.I. è stata individuata a seguito della variazione catastale con procedura Docfa 26.05.22 al n.BG0068807 di cui al cap.5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in liquidazione con sede in Treviglio, via Abate Crippa n.45/d, foglio 2, particella 130, subalterno 703, indirizzo via Don Bosco, piano terra e 1, comune Castel Rozzone, categoria A/10, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 198 mq, rendita € € 1.394,43

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000

Confini: al p.t.: a nord cortile comune al sub.709, ad est ed ovest cortile comune al sub.711, a sud/est con

U.I. al sub.712, a sud sub.713.

Note: L'U.I. è stata variata a seguito della variazione catastale con procedura Docfa 26.05.22 al n.BG0068807 di cui al cap.5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 130, sub.711, indirizzo via Don Bosco, piano terra, comune Castel Rozzone
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000

Confini: da nord in senso orario: cortile comune al sub.709, altre U.I. ai mpp.805, 806, 40 e fosso

Note: Bene comune non censibile ai subb.703, 712 e 713 (cortile). L'U.I. è stata identificata a seguito della variazione catastale con procedura Docfa 26.05.22 al n.BG0068807 di cui al cap.5.

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

si conferma la situazione catastale con il Pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

il fabbricato è ubicato, rispetto al centro abitato, nella sua estremità S/E ed è attorniato da edifici a prevalente destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio e Chiesa (a ml.250ca), Scuole (a ml.250ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Brignano Gera d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: il centro abitato è attorniato da zone agricole.

Attrazioni storiche: Palazzo Visconti a Brignano Gera d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus in via Nazioni Unite a ml.100ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

con riferimento all'elab.planim. catastale del complesso al mp.130, riguarda la sola porzione sud oggi individuata con i subb.703, 712 e 713 con la relativa area pertinenziale al sub.711 nonché il cortile comune al sub.709, BCNC per la quota di 1/2, che risulterebbe forsanche gravato dal diritto di passo pedonale e carrabile a favore delle contermini ville di propr.Ferri ai mpp.804, 805,806 e strada interna ai mpp.1808 e 1809.

Trattasi di edificio di tipo prefabbricato elevato ad 1 - 2 p.f.t. ai subb.703 e 712 racchiudente un magazzino ed un ufficio su 2 piani locati a soggetto terzo nonché laboratorio ad 1 piano con parz. soppalco al sub.713 anch'esso locato a terzi ed ovviamente con l'area pertinenziale per stoccaggio attrezzature al sub.711.

Del predetto laboratorio, il locatario a proprie cure e spese ha ampliato l'esistente soppalco come meglio raffigurato nell'elab.grafico (doc.A/2) e localizzato in lato opposto altro soppalco per ricavarvi un ufficio ed un bagno e fra essi collegati con una passerella; i soppalchi sono realizzati con struttura portante in acciaio IPE e/o HEA ed impalcato in legno.

Siccome non sanabile se ne prevede lo smantellamento passerella e della zona ufficio e bagno in lato sud

Superficie complessiva di circa mq **2.254,95**

E' posto al piano: terra e 1°p.

L'edificio è stato costruito nel: susseguirsi di edificazione dal 1976 al 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50-5,30 per il deposito, m.2,70-3,10 per gli uffici e per il laboratorio al sub.713 h.m.4,50 per l

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in perfetto stato anche per il susseguirsi di interventi manutentivi e di decoro all'interno dei locali ufficio.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio e legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: palazzina
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone correlate all' Riferito limitatamente a: laboratorio Note: serve di collegamento tra il p.t. ed il soppalco al 1°p.
Solai	tipologia: appare con solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: palazzina uffici
Solai	tipologia: struttura portante in acciaio IPE e/o HEA con impalcato in legno condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: laboratorio
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: palazzina
Strutture verticali	materiale: pilastri isolati cac condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: capannone-deposito + laboratorio
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: il cancello ed il cortile comune interno al sub.709 è a servizio paritario ai Lotti 1 e 2
Cancello	tipologia: orsogrill materiale: acciaio zincato 1 battente apertura: elettrica Note: la recinzione delimitante l'area scoperta pertinenziale del laboratorio delimitata con idonea recinzione
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone Riferito limitatamente a: per la palazzina uffici
Infissi esterni	tipologia: ante fisse materiale: vetro u-glass con areatori lamellari condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: capannone-deposito e laboratorio

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: in parte in metallo con specchiature a vetro ed in parte in legno lucidato condizioni: buone correlate all
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamierati scatolati coibentazione: non accertabile Riferito limitatamente a: sia per la palazzina che per il capannone ed il laboratorio
<i>Pareti esterne</i>	materiale: appare in muratura di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone correlate all'età Note: le pareti del p.t. sono rifinite a mò di rivestimento e le aperture al p.t. e 1°p. presentano riquadrature a mò di finto contorno
<i>Pareti esterne</i>	materiale: tamponamento in prisme di cemento coibentazione: Non verificata rivestimento: rustico - faccia a vista condizioni: buone correlate all'età Note: trattasi di edificio in prefabbricato cac costituito da pilastri isolati, capriate e tegoli; pensilina in lato est e per l'intero fronte che si aggetta per ml.3,50 ca ottenuta dal prolungamento delle capriate ed utilizzata per ricovero merci ed attrezzature.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: tout-venant bituminoso Note: a ridosso del confine est esiste un piccolo fabbricato dell'altezza media di ml.2,70 utilizzata come legnaia e ripostiglio che dall'accesso agli atti risulta non autorizzato e come tale se ne prevede la demolizione perchè non autorizzabile.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al p.t. in parte in granito ed in parte in gres ceramico condizioni: buone correlate all'età Note: riguardano gli uffici al 1° p. pavimento in parquet ed il collegamento tra p.t. e 1°p. avviene tramite scala con pedate ed alzate in legno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cls condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: capannone-deposito
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica ed in legno per il soppalco parz. ricoperto da teli Riferito limitatamente a: laboratorio
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: palazzina
<i>Plafoni</i>	materiale: rovescio tegoli struttura tetto condizioni: buone correlate all'età Note: lo stesso dicasi per il laboratorio ma all'interno è stato poi plafonato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: bussola d'ingresso uffici materiale: struttura in alluminio e specchiature a vetrata Note: in origine era stata autorizzata come pensilina a sbalzo ed in seguito, senza autorizzazione è stata richiusa su 2 lati come sopra precisato e sul lato nord vi è inserita la porta d'ingresso
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: 2 battenti materiale: metallo Riferito limitatamente a: laboratorio

<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: a battenti materiale: profilati d'acciaio con specchiature a pannelli sandwich condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: capannone-deposito</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: servizi igienici materiale: ceramica condizioni: buone correlate all'età Note: con installati i consueti sanitari e per il laboratorio con il bollitore acqua calda</p>
Impianti	
<i>Antifurto</i>	Riferito limitatamente a: palazzina uffici
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico / gas diffusori: fan-coil per gli uffici e split per il laboratorio conformità: non è stato possibile accertarne la conformità Riferito limitatamente a: palazzina e laboratorio</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia per palazzina ed in vista per capannone-deposito e laboratorio tensione: 220V condizioni: buone correlate all'età conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: palazzina + capannone-deposito + laboratorio Note: vi sono installati i prescritti quadri elettrici in ogni edificio</p>
<i>Fognatura</i>	<p>tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: non accertabile ispezionabilità : non accertabile condizioni: buone correlate all'età conformità: non accertabile Riferito limitatamente a: palazzina + capannone-deposito + laboratorio</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: buone correlate all'età conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: palazzina + capannone-deposito + laboratorio</p>
<i>Telefonico</i>	<p>tipologia: sottotraccia centralino: Non verificato condizioni: buone correlate all'età conformità: non accertabile Riferito limitatamente a: palazzina e laboratorio</p>
<i>Telematico</i>	<p>tipologia: a vista e sottotraccia condizioni: buone correlate all'età conformità: non accertabile Riferito limitatamente a: palazzina e laboratorio</p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: gas per gli uffici e stufa a legna per il laboratorio rete di distribuzione: non accertabile diffusori: fancoil per uffici condizioni: buone correlate all'età conformità: non accertabile</p>

	Riferito limitatamente a: palazzina e laboratorio Note: per gli uffici con caldaia Vaillant con produzione acqua calda, ultima revisione 27.10.21
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	installati negli anni 1977-87 e poi man mano integrati
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	appare buono correlato all'età
Potenza nominale	non accertata
Epoca di realizzazione/adeguamento	non accertata
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	l'ultimo collaudo della caldaia a gas Vaillant di pertinenza degli uffici a p.t. e 1°p. è stato effettuato in data 27.10.21.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	nei locali ufficio vi sono installati fan-coil sia per riscaldamento che raffrescamento.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	non accertabili

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: reg.costr.1**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione villette, tettoie e capannoni artigianali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/1976 al n. di prot. 1/8

Rilascio in data 10/05/1976 al n. di prot.

Numero pratica: reg.costr.1/8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di variante al progetto di cui alla Licenza Edil.n.1/8 in data 10/05/76

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/04/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 04/06/1977 al n. di prot.

NOTE: Variante per i soli capannoni in lato nord e sud

Numero pratica: 155

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione gratuita

Per lavori: di tamponamento parziale tettoia nell'estremità nord est

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/05/1987 al n. di prot. 1063

Rilascio in data 18/07/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 181

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione gratuita
Per lavori: di modifiche e completamento capannone esistente nell'estremità sud ovest
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 21/11/1987 al n. di prot. 2767
Rilascio in data 28/11/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 571

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di manutenz. straordinaria capannone esistente nell'estremità sud e suo ampliamento per nuovi uffici
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/03/1994 al n. di prot. 664
Rilascio in data 07/05/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 643

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di variante alla C.E. n°571 / 1994
Oggetto: variante
Presentazione in data 01/06/1995 al n. di prot. 1931
Rilascio in data 24/06/1995 al n. di prot.
NOTE: Variante per ridisegno ambienti nella palazzina uffici e nuovi uffici nel capannone nord

Numero pratica: 4596

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di pensilina ingresso palazzina uffici
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 29/11/2007 al n. di prot. 4596

Numero pratica: 21/2009

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di rifacimento copertura capannone nell'estremità sud e palazzina uffici
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 30/04/2009 al n. di prot. 1652

Numero pratica: 1831

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: CIL
Per lavori: di tramezzature interne capannone estremità sud
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 14/05/2013 al n. di prot. 1831
NOTE: Manutenzione straordinaria per tramezzi capannone sud

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Bosco n.5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata presentazione rilascio dei Certificati di Agibilità (non ritrovati nelle pratiche) - costruzione piccolo fabbricato e ripostiglio lungo il confine est destinato a legnaia - bussole d'ingresso palazzina uffici in luogo dell'autorizzata pensilina - nel laboratorio al mp.130 sub.713 (ex 702), il

locatario a suo dire ed a proprie cure e spese ha ampliato l'autorizzato soppalco in lato nord e realizzato nuovo soppalco destinato ad ufficio e w.c. e collegando i soppalchi con una passerella - nelle pratiche edilizie non è stata ritrovata l'autorizzazione per le recinzioni e cancelli est ed ovest delimitanti il compendio in esame e tanto meno il ponticello sovra-passante il fosso in lato ovest che dà accesso al complesso in esame

Regolarizzabili mediante: SCIA per demolizione delle predette opere perchè non consentite dal vigente PGT.

Descrizione delle opere da aggiornare: per l'Agibilità previa produzione dell'istanza corredata dalle necessarie certificazioni impianti. La tettoia con ripostiglio lungo il confine est, la bussola d'ingresso e l'ampliamento del soppalco all'interno del laboratorio vanno demoliti perchè il loro mantenimento non è consentito dalle norme.

Oneri di regolarizzazione	
<i>ho provveduto alla correlata stima dell'intervento edilizio per la demolizione delle predette strutture e determinandola a corpo in euro 9.000 ed al quale vanno poi aggiunte le spese del professionista per la SCIA e Piano di Sicurezza stimate in Euro 3.000, compreso diritti di segreteria della P.A. e marche da bollo e così per compless. Euro</i>	€ 12.000,00
Totale oneri: € 12.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: la consistenza piano volumetrica degli esistenti edifici è conforme a quanto autorizzato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Bosco n.5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°19 08/07/2011
Zona omogenea:	soggetto a Piano di Recupero obbligatorio (PRO4 come indicato nel documento di Piano)
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 e 33 NTA e come meglio previsto nella tavola di trasformazione ivi compiegata (doc.A/11)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	con le previsioni di PGT, nel caso l'operatore voglia realizzare l'intervento PRO4
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	UT 0,6 mq /mq
Volume massimo ammesso:	per l'intero mp.130: SIp max 1790,40 mq, dei quali competerebbe al lotto 1 il 64%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	l'eventuale ristrutturazione e demolizione dei fabbricati esistenti dovrà sottostare alle previsioni PRO4 di PGT
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	quanto esistente rispecchia le previsioni dei previgenti PRG e PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Don Bosco n.5**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento all'individuazione catastale delle U.I. pignorate, diverse suddivisioni all'interno delle U.I. al sub.703 e diversa conformazione delle U.I. 701 e 702.

Regolarizzabili mediante: procedura Docfa 26.05.22 al n.BG0068807

Descrizione delle opere da aggiornare: Sono state predisposte e depositate le seguenti nuove planimetrie catastali: riconfermato il sub.703, il sub.701 ora 712 ed il laboratorio sub.702 ora 713 (doc.A/5)

Note: per la suddivisione tra il Lotto 1 ed il lotto 2 è interposto il cortile comune al sub.709 (ex porzione sub.706). Nello specifico è stato predisposto il Docfa con elab.planim. che ha annullato i sub.701, 702 e 706 e sostituiti dai sub. 703, 709, 710, 711, 712 e 713 (doc.A/5).

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

Note: per la suddivisione del complesso in 2 Lotti d'Asta si è resa necessaria la produzione del Docfa in data 26.05.22 a prot.BG0068807 con la produzione dell'elab.planimetrico per l'individuazione dei 2 Lotti d'Asta dell'area comune ad entrambi al sub.709; nel contempo e riguardo al Lotto 1 sono state compiegate le correlate planimetrie delle U.I. al sub.703, 712 e 713 (doc.A/5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 27/03/2008.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di not.A.Pezzoli, in data 15/11/1985, ai nn. 21526; trascritto a Bergamo, in data 29/11/1985, ai nn. 27189/18749.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/03/2008 al 22/12/2011. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.R.Catri, in data 27/03/2008, ai nn. 637740/36581; trascritto a Bergamo, in data 10/04/2008, ai nn. 24122/14335.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in liquidazione dal 22/12/2011 al 18/01/2022. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.M.Tucci, in data 22/12/2011, ai nn. 5768/4617; trascritto a Bergamo, in data 11/01/2012, ai nn. 1748/1146.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (attualmente in liquidazione) dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/2022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione da [REDACTED] mantenendone invariato il cod.fiscale; A rogito di not.Catri in data 27/03/2008 ai nn. 637740/36581; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2008 ai nn. 14335/24122.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa Rurale - Banca di Credito Coop.di Treviglio contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: concessione garanzia di mutuo; A rogito di not.R.Catri in data 19/04/2011 ai nn. 643765/40862; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2011 ai nn. 20968/4326; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società da [REDACTED]; A rogito di not.M.Tucci in data 22/12/2011 ai nn. 1748/1146; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2012 ai nn. 1748/1146.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] di Treviglio contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: concessione garanzia di mutuo; A rogito di not.R.Catri in data 24/12/0012 ai nn. 645992/42369; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2012 ai nn. 55887/8634; Importo ipoteca: € 1.430.000; Importo capitale: € 1.100.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316; Importo ipoteca: € 1.036.328,44; Importo capitale: € 619.446,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5317; Importo ipoteca: € 1.036.328,44; Importo capitale: € 394.461,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: atto Esecutivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/06/2021 ai nn. 3582 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società da [REDACTED] in liquidazione a [REDACTED] (attualmente in liquidazione) con trasferimento sede legale da Castel Rozzone a Treviglio; A rogito di not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Castel Rozzone (BG), via Don Bosco n.5
agli atti non risultano nulla

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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - e limitatamente agli ambienti al 1° p.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'area cortilizia oggi individuata con il mp.130 sub.709 viene attribuita al 50% al Lotto 1 ed il 50% al Lotto 2 e prevedibilmente gravata dal diritto di passo pedonale e carrabile in prosecuzione della strada privata ai mp.808 e 809 ed a favore delle contigue ville in lato est ai mpp.804, 805 ed 806 come si evince dalla corrispondenza intercorsa (doc.A/10).

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: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è proceduto nel puntuale rilievo sia dell'ingombro dei fabbricati quanto all'interno dei vari locali le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.A/2) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	338,32	1,00	338,32
pensilina / aggetto gronda	sup lorda di pavimento	125,67	0,15	18,85
cortile esterno	sup lorda di pavimento	1.158,00	0,10	115,80
sedime esterno alla recinzione	sup lorda di pavimento	157,00	0,03	4,71
quota 50% del cortile comune ai Lotti 1 e 2	sup lorda di pavimento	121,00	0,05	6,05
uffici a p.t. e 1°p.	sup lorda di pavimento	205,72	1,00	205,72
laboratorio al sub.713 (ex 702, escluso il soppalco abusivo)	sup lorda di pavimento	149,24	1,00	149,24
		2.254,95		838,69

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Castel Rozzone

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni e palazzina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350 per capannoni e € 400 per laboratori

Valore di mercato max (€/mq): 600 per capannoni e € 600 per laboratori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il compendio in esame è costituito da 2 autonomi corpi di fabbricato che, per quanto mi compete e per la loro tipologia, li ritengo frazionabili nel "Lotto 1, quello a sud" e "Lotto 2, quello a nord" con le relative aree cortilizie che li attorniano e che ritengo non ulteriormente frazionabili. Ai Lotti stessi compete la quota del 50% dell'area che dà accesso ad entrambe individuata con sub.706. Pertanto il Lotto 1 comprende: a) ampio magazzino / deposito degli uffici amministrativi a p.t. e 1°p. con la relativa area cortilizia che lo attornia utilizzata come deposito materiali ed attrezzature ed il tutto, unitamente al Lotto 2, risulta locato alla Ferri Nardi Costruzioni srl in liquidazione (ora Gestione Immobiliare srl in liquidazione) con contratto 05.07.2019, durata 6 anni e con scadenza 04.07.2025; b) piccolo laboratorio con autonomo accesso da area pertinenziale e che si "incunea" nel corpo di fabbricato a) ed il tutto locato all'artigiano [REDACTED] con contratto -senza data- con decorrenza 01.03.2006 per anni 6 in 6 e che il Custode l'ha disdettato alla sua prossima scadenza 29.02.2024. come si presenta il laboratorio questo è da ritenersi un tutt'uno con la contigua e più ampia porzione di fabbr. destinato a deposito perchè strutturalmente e di fatto lo individuerei come un unico corpo di fabbricato realizzato in c.a.c. il cui tetto a capriate li ricopre entrambe. A questi presupposti ritengo controproducente estrapolare il laboratorio per costituirne un autonomo Lotto, quando questo fa parte e costituisce un tutt'uno con il più ampio e restante contesto che lo avvolge su 3 lati. Ovviamente questo mio assunto è subordinato al superiore assenso del Giudice dell'Esecuzione e delle Parti coinvolte.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro, con contratto di locazione stipulato in data 05/07/2019.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il contratto di locazione riguarda l'intero complesso al mp.130 di cui al Lotto 1 e Lotto 2 e di questo esclusa la U.I. locata a [REDACTED] al sub. 713 (ex sub.702). Al riguardo è stata effettuata l'opportuna verifica sulla base della consistenza rilevata indicata nell'elab.grafico (doc.A/2) e con applicazione dei canoni di mercato vigenti al 2019 desunti dalle ricerche di mercato (doc.A/3). -Lotto 1: capannone, sup.virtuali mq 484 per € 40/mq = € 19.360 + uffici mq 206 x € 60/mq = € 12.360 = € 31.720 -Lotto 2: capannone, sup.virtuali mq 365 per € 40/mq = € 14.600 + uffici mq 92 x € 50/mq = € 4.600 = € 19.200 Compl. Lotto 1 + 2 = € 50.920 < di € 54.000 indicato nel contratto ed entrambe da assoggettare ad Istat. Pertanto non vile. Laboratorio al sub.713 (ex 702 locato a [REDACTED] ed esclusa la superf. del sottoparco abusivo): sup.virtuale mq 149 x € 30/mq (riferita al 2006) = € 4.470 + adeguamento Istat 28% x 0,75 = € 5.408,70 - 1/3 = € 3.605,80 < di € 3.690 del canone vigente come indicato dal Custode nella PEC 18.07.22. Pertanto e per pochi €, non è vile. .

Registrato a Treviglio il 19/07/2019 ai nn.TPH19T003234000GG

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 04/07/2025

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

sinтетica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed OMI ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castel Rozzone (Bg);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo e Treviglio;

Ufficio tecnico di Comune di Castel Rozzone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): dai predetti prezziari ed informative ho ritenuto equo attribuire agli ambienti destinati a magazzino il prezzo di € 550/mq, al laboratorio artigianale € 750/mq ed agli uffici € 1.200/mq.

12.3 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]****Castel Rozzone (BG), via Don Bosco n.5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 536.458,16.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	338,32	€ 650,00	€ 219.908,00
pensilina / aggetto gronda	18,85	€ 650,00	€ 12.252,50
cortile esterno	115,80	€ 650,00	€ 75.270,00
sedime esterno alla recinzione	4,71	€ 650,00	€ 3.061,50
quota 50% del cortile comune ai Lotti 1 e 2	6,05	€ 650,00	€ 3.932,50
uffici a p.t. e 1°p.	205,72	€ 1.300,00	€ 267.436,00
laboratorio al sub.713 (ex 702, escluso il soppalco abusivo)	149,24	€ 800,00	€ 119.392,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 701.252,50
esecuzione immobiliare detrazione del 15.00%			€ -105.187,88
stasi del mercato detrazione del 10.00%			€ -59.606,46
Valore corpo			€ 536.458,16
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 536.458,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 536.458,16

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	838,69	€ 536.458,16	€ 536.458,16

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 26.822,91

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 497.635,25

Valore diritto e quota € 497.635,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 497.635,25

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22%.

Lotto: 2 - Porz.Sud di fabbr. Artigianale con ufficio**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Don Bosco n.5**

Note: esiste piccolo fabbr. accessorio al sub.705 in cat.C2 nonchè ufficio a p.t. al sub.708 in cat.A10 ed ovviamente area cortilizia di pertinenza oggi individuata con il sub.710

Quota e tipologia del diritto**100/100 di [REDACTED] in liquidazione- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: già [REDACTED] nato a Castel Rozzone il 13.12.1915. Il fabbr. in esame fa parte dell'originario mp.130 di are 33,10, Ente Urbano, a seguito tipo mp.01.03.1983 a prot.BG0279658. , sezione censuaria Castel Rozzone, foglio 9, particella 130, qualità Ente Urbano, superficie catastale 33,10Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 100%Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.526, 804, 1809, 1808, 805, 806, 40, fosso con aldilà i mpp.70 e 782.

Note: si precisa che sul mp.130 vi insiste il fabbricato di cui al Lotto 1 quanto i fabbricati di cui al Lotto 2

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] in liquidazione con sede in Treviglio, via Abate Crippa n.45/d, foglio 2, particella 130, subalterno 705, indirizzo via Don Bosco 5, piano terra, comune Castel Rozzone, categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq, superficie 44, rendita € € 48,81Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000Confini: è attorniato su tutti i lati dall'area cortilizia al sub.706**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquidazione con sede in Treviglio, via Abate Crippa n.45/d, foglio 2, particella 130, subalterno 707, indirizzo via Don Bosco 5, piano terra + 1°, comune Castel Rozzone, categoria D/7, rendita € € 2160Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000Confini: è attorniato in lato nord ed est dal cortile comune al sub.706, a sud dal cortile sub.706 e dall'ufficio al sub.708, ad ovest dal cortile comune al sub.706 con aldilà il fosso.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquidazione con sede in Treviglio, via Abate Crippa n.45/d, foglio 2, particella 130, subalterno 708, indirizzo via Don Bosco 5, piano terra, comune Castel Rozzone, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69 mq, rendita € € 867,65Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000Confini: è attorniato a nord ed est dal sub.707, a sud da cortile comune al sub.706 ed ad ovest da cortile comune al sub.706 con aldilà il fosso**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 2, particella 130, sub.710, indirizzo via Don Bosco 5, p.t., comune Castel RozzoneMillesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000Confini: da nord in senso orario: altre U.I. ai mpp.526, 804, cortile comune al sub.709 e fosso

Note: Bene comune non censibile ai subb.705, 707 e 708 (cortile). L'U.I. è stata identificata a seguito della variazione catastale con procedura Docfa 26.05.22 al n.BG0068807 di cui al cap.5.

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

si conferma la situazione catastale con il Pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

il fabbricato è ubicato, rispetto al centro abitato, nella sua estremità S/E ed è attorniato da edifici a prevalente destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio e Chiesa (a ml.250ca), Scuole (a ml.250ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Brignano Gera d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: il centro abitato è attorniato da zone agricole.

Attrazioni storiche: Palazzo Visconti a Brignano Gera d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus in via Nazioni Unite a ml.100ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **A**

con riferimento all'elab.planim. catastale del complesso al mp.130, riguarda la sola porzione nord oggi individuata con i subb.705, 707 e 708 con la relativa area pertinenziale al sub.710 nonchè il cortile comune al sub.709, BCNC per la quota di 1/2, che risulterebbe forsanche gravato dal diritto di passo pedonale e carrabile a favore delle contermini ville di propr. ■■■■ ai mpp.804, 805,806 e strada interna ai mpp.1808 e 1809.

Trattasi di edificio di tipo prefabbricato elevato ad 1 p.f.t. al sub.707 ed altro piccolo fabbricato al sub. 705, utilizzati come magazzini.

Nell'angolata S/O del sub.707 e con normali opere edilizie e senza autorizzazione edilizia sono stati ricavati a p.t. dei locali destinati ad uso ufficio con soprastante spazio utilizzato come deposito attrezzatura accessibile tramite rampa scala in acciaio sottesa alla parete; spazio questo praticabile per ca mq 40 ed autorizzato con P.d.C. ed i restanti mq 32 ca non sono stati autorizzati e pertanto da precluderne l'accesso.

Superficie complessiva di circa mq **1.126,36**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: susseguirsi di edificazione dal 1976 al 2013

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.705, 707 e 708 ; ha un'altezza utile interna di circa m. rispettivamente ml 4,30, 7,35 e 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in perfetto stato anche per il susseguirsi di interventi manutentivi e di decoro all'interno dei locali ufficio.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: a ridosso locale ufficio Note: serve di collegamento p.t. / soppalco soprastante la zona uffici
Solai	tipologia: appare con solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: solaio a copertura locali ufficio

<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: muratura condizioni: appaiono buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per gli uffici a p.t.</p>
<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: pilastrini isolati cac condizioni: appaiono buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: magazzino</p>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone</p> <p>Note: il cancello ed il cortile comune interno al sub.709 è a servizio paritario ai Lotti 1 e 2</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: per l'ufficio a p.t.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante fisse materiale: vetro u-glass con areatori lamellari condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per l'ampio magazzino</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente materiale: in parte in metallo con specchiature a vetro ed in parte in legno lucidato</p> <p>Riferito limitatamente a: ufficio</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: eternit coibentazione: non accertabile</p> <p>Riferito limitatamente a: per entrambi i 2 edifici</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: Pannelli prefabbricati in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: le pareti del p.t. sono rifinite a mò di rivestimento e le aperture al p.t. e 1°p. presentano riquadrature a mò di finto contorno</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: tout-venant bituminoso</p> <p>Riferito limitatamente a: per entrambi i 2 edifici</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: ceramica condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per gli uffici a p.t.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: cls condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per i magazzini</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: non è altro che il solaio in latero-cemento che fa da soffitto agli ambienti ufficio</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: rovescio struttura tetto costituita da elementi prefabbr. a T rovescio condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per il magazzino al sub.707</p>

<i>Plafoni</i>	<p>materiale: travi e travetti in c.a.c.+ con sopra pannelli sandwich che fa da soffitto</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per il piccolo magazzino al sub.705</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: anta singola a battente</p> <p>materiale: alluminio e vetro</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per gli uffici a p.t.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: 1 anta sorrevoile</p> <p>materiale: acciaio e plexiglass</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per il magazzino al sub.705</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: ante scorrevoli</p> <p>materiale: acciaio e pannelli sandwich</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: le predette ante sono con apertura a soffietto ed esiste inoltre una porta laterale provvista di maniglione antipanicò</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: servizi igienici</p> <p>materiale: ceramica</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: con installati i consueti sanitari ed il bollitore produzione acqua calda</p>
Impianti	
<i>Antifurto</i>	<p>tipologia: volumetrico</p> <p>combinatore tel.: non accertabile</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>conformità: non è stato possibile accertarne la conformità</p> <p>Riferito limitatamente a: negli uffici a p.t.</p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: autonomo</p> <p>alimentazione: elettrico / gas</p> <p>diffusori: fan-coil e split per gli ufficio</p> <p>conformità: non è stato possibile accertarne la conformità</p> <p>Riferito limitatamente a: uffici a p.t.</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia per gli uffici ed in vista per il capannone-deposito</p> <p>tensione: 220V</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>conformità: appare a norma</p> <p>Riferito limitatamente a: uffici + magazzino Note: vi sono installati i prescritti quadri elettrici in ogni settore</p>
<i>Fognatura</i>	<p>tipologia: non accertabile</p> <p>rete di smaltimento: non accertabile</p> <p>recapito: non accertabile</p> <p>ispezionabilità : non accertabile</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>conformità: non accertabile</p> <p>Riferito limitatamente a: ufficio + magazzino</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>alimentazione: diretta da rete comunale</p> <p>rete di distribuzione: non verificabile</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>conformità: appare a norma</p> <p>Riferito limitatamente a: ufficio</p>

<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: Non verificato condizioni: buone correlate all'età conformità: non accertabile Riferito limitatamente a: ufficio
<i>Telematico</i>	tipologia: a vista e sottotraccia condizioni: buone correlate all'età conformità: non accertabile Riferito limitatamente a: ufficio
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo rete di distribuzione: non accertabile diffusori: fan-coil e split per gli uffici condizioni: buone correlate all'età conformità: non accertabile Riferito limitatamente a: ufficio

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	installati negli anni 1977-87 e poi man mano integrati
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	appare buono correlato all'età
<i>Potenza nominale</i>	non accertata
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non accertata
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	nei locali ufficio vi sono installati fan-coil e split sia per riscaldamento che raffrescamento.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Note ascensori montacarichi</i>	certificazioni non reperite
<i>Esistenza carri ponte</i>	SI
<i>Note Carri ponte</i>	certificazioni non reperite
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO
<i>Motivazioni</i>	non accertabili

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: reg.costr.1**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione villette, tettoie e capannoni artigianali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/1976 al n. di prot. 1/8

Rilascio in data 10/05/1976 al n. di prot.

Numero pratica: reg.costr.1/8

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di variante al progetto di cui alla Licenza Edil.n.1/8 in ddata 10/05/76
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/04/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 04/06/1977 al n. di prot.
NOTE: Variante per i soli capannoni in lato nord e sud

Numero pratica: 155

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione gratuita
Per lavori: di tamponamento parziale tettoia nell'estremità nord est
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 05/05/1987 al n. di prot. 1063
Rilascio in data 18/07/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 181

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione gratuita
Per lavori: di modifiche e completamento capannone esistente nell'estremità sud ovest
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 21/11/1987 al n. di prot. 2767
Rilascio in data 28/11/1987 al n. di prot.

Numero pratica: 643

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di variante alla C.E. n°571 / 1994
Oggetto: variante
Presentazione in data 01/06/1995 al n. di prot. 1931
Rilascio in data 24/06/1995 al n. di prot.
NOTE: Variante per ridisegno ambienti nella palazzina uffici e nuovi uffici nel capannone nord

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Don Bosco n.5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: senza la prescritta autor.edilizia: 1) mutamento di destinazione dei 2 locali a p.t. nell'angolata S/O dell'ampio capannone, autorizzati come deposito materiali ed oggi destinati ad ufficio nonché ampliamento degli stessi all'interno del capannone costituendo così un nuovo corpo uffici; 2) al di sopra degli originari locali dei predetti uffici con accesso da specifica rampa scala in acciaio è stata assentita una zona praticabile delimitata da barriera verso l'interno del capannone ma senza specificarne la destinazione; attualmente questa zona ed in luogo della barriera è oggi perimetrata da una muratura dell'altezza di ml 2,30 ca e nel contempo in questo spazio è stato realizzato un tavolato formando così 2 distinti locali destinati a deposito attrezzatura. E' stato altresì esteso lo spazio utile verso est utilizzando la zona soprastante l'ampliamento degli uffici; 3) tetto / tettoia a copertura dell'area cortilizia interposta tra il piccolo fabbr. al sub.705 con l'ampio magazzino al sub.707 4) mancata presentazione rilascio dei Certificati di Agibilità (non ritrovati nelle pratiche) 5) nelle pratiche edilizie non è stata ritrovata l'autorizzazione per le recinzioni e cancelli est ed ovest delimitanti il compendio in esame e tanto meno il ponticello sopra-passante il fosso in lato ovest che dà accesso al complesso in esame

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria nel rispetto delle NTA del vigente PGT.

Descrizione delle opere da aggiornare: Le nuove norme di PGT non consentono ampliamento della superf.coperta dei fabbricati e tantomeno della SIp e di conseguenza, anche con riferimento al capitolo precedente: - cambio di destinazione descritto al paragr.1) da deposito ad ufficio dei 2 locali a p.t. ed ampliamento degli stessi occupando

parte del capannone - l'ampliamento del soppalco descritto al paragr.2) va intercluso con la muratura impedendone così l'utilizzo - il tetto / tettoia descritto al paragr.3) va smantellato perchè costituisce nuova superf.coperta - stesa e deposito istanza di agibilità (non ritrovata nelle suddette pratiche edilizie) corredata dalle prescritte certificazioni.

Oneri di regolarizzazione	
<i>ho provveduto alla correlata stima dell'intervento edilizio per opere murarie e per la demolizione delle predette strutture e determinandola a corpo in euro 4.500 ed al quale vanno poi aggiunte le spese del professionista per la SCIA in sanatoria stimate in Euro 2.000, compreso diritti di segreteria della P.A. e marche da bollo nonchè € 1.500 per l'istanza di agibilità e così per compless. Euro</i>	€ 8.000,00
Totale oneri: € 8.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Don Bosco n.5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°19 08/07/2011
Zona omogenea:	soggetto a Piano di Recupero obbligatorio (PRO4 come indicato nel documento di Piano)
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 e 33 NTA e come meglio previsto nella tavola di trasformazione ivi compiata (doc.A/11)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	con le previsioni di PGT, nel caso l'operatore voglia realizzare l'intervento PRO4
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	UT 0,6 mq /mq
Volume massimo ammesso:	per l'intero mp.130: SIp max 1790,40 mq, dei quali competerebbe al lotto 1 il 64%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	l'eventuale ristrutturazione e demolizione dei fabbricati esistenti dovrà sottostare alle previsioni PRO4 di PGT
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	quanto esistente rispecchia le previsioni dei previgenti PRG e PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Don Bosco n.5**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento all'individuazione catastale delle U.I. pignorate, la planim. datata 22.10.2009 del sub.707 riporta al 1°p. uno spazio come "copertura ispezionabile". Di fatto questo spazio è divenuto praticabile per ca mq 40 ed autorizzato con P.d.C.; i restanti mq 32 ca non sono stati autorizzati e pertanto da precluderne l'accesso. Per economia di Procedura competerà all'Aggiudicatario l'incombenza di regolarizzazione mediante procedura Docfa.

Regolarizzabili mediante: procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: sostituzione della planimetria del sub.707 depositata in data 22.10.2009 a prot.BG0332253

Oneri di regolarizzazione	
presumibile costo di € 300 + o.a. + diritti catastali ed arr. in €	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: per la suddivisione del complesso in 2 Lotti d'Asta si è resa necessaria la produzione del Docfa in data 26.05.22 a prot.BG0068807 con la produzione dell'elab.planimetrico per l'individuazione dei 2 Lotti d'Asta dell'area comune ad entrambe al sub.709; nel contempo e riguardo al Lotto 1 sono state compiegate le correlate planimetrie delle U.I. al sub.703, 712 e 713 (doc.A/5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 27/03/2008.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di not.A.Pezzoli, in data 15/11/1985, ai nn. 21526; trascritto a Bergamo, in data 29/11/1985, ai nn. 27189/18749.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/03/2008 al 22/12/2011. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.R.Catri, in data 27/03/2008, ai nn. 637740/36581; trascritto a Bergamo, in data 10/04/2008, ai nn. 24122/14335.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in liquidazione dal 22/12/2011 al 18/01/2022. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.M.Tucci, in data 22/12/2011, ai nn. 5768/4617; trascritto a Bergamo, in data 11/01/2012, ai nn. 1748/1146.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (attualmente in liquidazione) dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/2022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Mutamento di denominazione da [REDACTED] mantenendone invariato il cod.fiscale; A rogito di not.Catri in data 27/03/2008 ai nn. 637740/36581; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2008 ai nn. 14335/24122.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] di Treviglio contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: concessione garanzia di mutuo; A rogito di not.R.Catri in data 19/04/2011 ai nn. 643765/40862; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2011 ai nn. 20968/4326; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società da [REDACTED]; A rogito di not.M.Tucci in data 22/12/2011 ai nn. 1748/1146; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2012 ai nn. 1748/1146.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] di Treviglio contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: concessione garanzia di mutuo; A rogito di not.R.Catri in data 24/12/0012 ai nn. 645992/42369; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2012 ai nn. 55887/8634; Importo ipoteca: € 1.430.000; Importo capitale: € 1.100.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316; Importo ipoteca: € 1.036.328,44; Importo capitale: € 619.446,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5317; Importo ipoteca: € 1.036.328,44; Importo capitale: € 394.461,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto Esecutivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/06/2021 ai nn. 3582 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società da [REDACTED] in liquidazione a [REDACTED] (attualmente in liquidazione) con trasferimento sede legale da Castel Rozzone a Treviglio via Abate Crippa n.45/d; A rogito di not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Castel Rozzone (BG), via Don Bosco n.5
agli atti non risultano nulla

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - e limitatamente agli ambienti al 1° p.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'area cortilizia oggi individuata con il mp.130 sub.709 viene attribuita al 50% al Lotto 1 ed il 50% al Lotto 2 e prevedibilmente gravata dal diritto di passo pedonale e carrabile in prosecuzione della strada privata ai mp.808 e 809 ed a favore delle contigue ville in lato est ai mpp.804, 805 ed 806 come si evince dalla corrispondenza intercorsa (doc.A/10).

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: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è proceduto nel puntuale rilievo sia dell'ingombro dei fabbricati quanto all'interno dei vari locali le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.A/2) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	306,30	1,00	306,30
cortile esterno	sup lorda di pavimento	496,00	0,10	49,60
sedime esterno alla recinzione	sup lorda di pavimento	86,00	0,03	2,58
quota 50% del cortile comune ai Lotti 1 e 2	sup lorda di pavimento	121,00	0,05	6,05
uffici a p.t.	sup lorda di pavimento	75,67	1,00	75,67
soppalco	sup lorda di pavimento	41,39	0,40	16,56
		1.126,36		456,76

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Castel Rozzone

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni e palazzina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350 per capannoni

Valore di mercato max (€/mq): 600 per capannoni

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il compendio in esame è costituito da 2 autonomi corpi di fabbricato che, per quanto mi compete e per la loro tipologia, li ritengo frazionabili nel "Lotto 1, quello a sud" e "Lotto 2, quello a nord" con le relative aree cortilizie che li attorniano e che ritengo non ulteriormente frazionabili. Ai Lotti stessi compete la quota del 50% dell'area che dà accesso ad entrambe individuata con sub.706. Ovviamente questo mio assunto è subordinato al superiore assenso del Giudice dell'Esecuzione e delle Parti coinvolte. Pertanto il Lotto 2 comprende: a) ampio magazzino con soppalco e locali uffici a p.t.; b) piccolo fabbricato nell'angolata N/E destinato a deposito; c) area cortilizia che li attornia utilizzata come deposito materiali ed attrezzature. Il Lotto 1 con il Lotto 2 risulta locato alla [REDACTED] in liquidazione (ora [REDACTED] in liquidazione) con contratto di locazione 05.07.2019, durata 6 anni e con scadenza 04.07.2025.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro, con contratto di locazione stipulato in data 05/07/2019.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il contratto di locazione riguarda l'intero complesso al mp.130 di cui al Lotto 1 e Lotto 2 e di questo esclusa la U.I. locata a [REDACTED] al sub. 713 (ex sub.702). Al riguardo è stata effettuata l'opportuna verifica sulla base della consistenza rilevata indicata nell'elab.grafico (doc.A/2) e con applicazione dei canoni di mercato vigenti al 2019 desunti dalle ricerche di mercato (doc.A/3). -Lotto 1: capannone, sup.virtuali mq 484 per € 40/mq = € 19.360 + uffici mq 206 x € 60/mq = € 12.360 = € 31.720 -Lotto 2: capannone, sup.virtuali mq 365 per € 40/mq = € 14.600 + uffici mq 92 x € 50/mq = € 4.600 = € 19.200 Compl. Lotto 1 + 2 = € 50.920 < di € 54.000 indicato nel contratto ed entrambe da assoggettare ad Istat. Pertanto non vile. .

Registrato a Treviglio il 19/07/2019 ai nn.TPH19T003234000GG

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 04/07/2025

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed OMI ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castel Rozzone (Bg);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo e Treviglio;

Ufficio tecnico di Comune di Castel Rozzone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): dai predetti prezziari ed informative ho ritenuto equo attribuire agli ambienti destinati a magazzino il prezzo di € 650/mq ed agli uffici € 1.300/mq.

12.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]****Castel Rozzone (BG), via Don Bosco n.5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 264.750,82.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	306,30	€ 650,00	€ 199.095,00
cortile esterno	49,60	€ 650,00	€ 32.240,00
sedime esterno alla recinzione	2,58	€ 650,00	€ 1.677,00
quota 50% del cortile comune ai Lotti 1 e 2	6,05	€ 650,00	€ 3.932,50
uffici a p.t.	75,67	€ 1.300,00	€ 98.371,00
soppalco	16,56	€ 650,00	€ 10.764,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 346.079,50
esecuzione immobiliare detrazione del 15.00%			€ -51.911,93
stasi del mercato detrazione del 10.00%			€ -29.416,76
Valore corpo			€ 264.750,82
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 264.750,82
Valore complessivo diritto e quota			€ 264.750,82

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	456,76	€ 264.750,82	€ 264.750,82

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.237,54

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 243.013,28

Valore diritto e quota € 243.013,28

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **243.013,28**

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22%.

Beni in **Castel Rozzone (BG)**
via San Bernardo, 20

Lotto: 3 - box a p.int. nel "Cond.nio Corte Grande, Lotto 3" in Castel Rozzone via S.Bernardo 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Bernardo, 20

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Castel Rozzone, foglio 9, particella 1662

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): (doc.B/11) 9/1000

Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.1608, 136, 35, 1663, 296, 484

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in liquidazione con sede in Treviglio, via Abate Crippa n.45/d, foglio 2, particella 1608, subalterno 733, indirizzo via San Bernardo, 20, piano interr., comune Castel Rozzone, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € € 50,20

Derivante da: var. toponomastica 21.04.22, prot. BG0046347/2022 (doc.B/3)

Confini: relativi al box, da nord ruotando in senso orario: subb.739, 735, 704, corsello sub.706 e sub.732

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

si conferma la situazione catastale con il Pignoramento ad eccezione della quota pignorata di 35053/40000 indicata nel pignoramento contro quella effettiva di piena proprietà (doc.B/12)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

il fabbricato è ubicato nel centro abitato di Castel Rozzone.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio e Chiesa (a ml.50ca), Scuole (a ml.100ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Brignano Gera d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: il centro abitato è attorniato da zone agricole.

Attrazioni storiche: Palazzo Visconti a Brignano Gera d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus in via Nazioni Unite

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A**

con riferimento all'elab.planim. del complesso al mp.1662 e 1608, riguarda il solo box e le relative parti comuni condominiali.

Trattasi di edificio di tipo tradizionale elevato a 5 p.f.t. + interrato racchiudente più abitazioni.

E' posto al piano: interr.

L'edificio è stato costruito nel: susseguirsi di edificazione dal 1998-2000

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

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono correlato all'età

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in perfetto stato anche per il susseguirsi di interventi manutentivi e di decoro.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: vano scala cond.nio attiguo
<i>Solai</i>	tipologia: appare con solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: intero fabbricato fuori terra
<i>Solai</i>	tipologia: lastre parallele in c.a. condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box in esame
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. e tamponamenti in laterizio condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: intero fabbricato fuori terra
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastrì isolati in c.a., muri in c.a. e prisme condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box in esame
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: sbarra orizzontale materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: riguarda la protezione rampa di disces: ai box
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: battente basculante materiale: metallo condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta accesso box
<i>Pareti esterne</i>	materiale: appare in muratura di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: riferito al fabbricato fuori terra

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo Riferito limitatamente a: relativo al corsello
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cls condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: fuoritraccia tensione: 220V condizioni: buone correlate all'età conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: corsello cond.le
<i>Fognatura</i>	tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: non accertabile ispezionabilità : non accertabile condizioni: buone correlate all'età conformità: non accertabile Riferito limitatamente a: intero fabbricato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	idranti UNI ed estintori nel corsello
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO
<i>Motivazioni</i>	non accertabili

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 429**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di demolizione e ricostruzione edificio residenziale con negozi e nel rispetto Piano Recupero approvato (1° Lotto)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/1992 al n. di prot. 1358

Numero pratica: 588

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione in Piano di Recupero approvato "Corte Grande" (2° Lotto)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/1994 al n. di prot. 1381

Numero pratica: 17/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di nuova costruzione in Piano di Recupero (3° Lotto)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/04/1998 al n. di prot. 1426

Rilascio in data 03/10/1998 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante

Per lavori: di variante generale in corso d'opera alla C.E. 17/98 del 03/10/1998

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/2000 al n. di prot. 1801

Numero pratica: 3852

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità

Per lavori: di rilascio agibilità per quanto assentito con C.E. n°17/98 del 03/10/1998

Presentazione in data 28/09/2006 al n. di prot. 3852

NOTE: l'istanza di agibilità riguarda 17 U.I. e 24 autorimesse a p.interrato costituenti l'edificio in parola

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Bernardo, 20**

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

Note: la consistenza plano volumetrica degli esistenti fabbr. risulterebbe conforme a quanto autorizzato e lo stesso dicasi per il box in esame

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Bernardo, 20**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°19 08/07/2011
Zona omogenea:	Ambito B2 - completamento residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 e 35 NTA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	all'epoca intervento di "P.R. Corte Grande"
Estremi delle convenzioni:	09.07.1992 a rep.37/92 Segretario Comunale
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	R.C.1/3 e H max esistente
Volume massimo ammesso:	slp
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	quanto esistente rispecchierebbe le previsioni dei previgenti PRG e PGT. Riguardo allo svincolo cauzionario correlato al predetto Piano Attuativo richiamo il contenuto delle PEC intercorse da/per il Comune (doc.B/9)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Bernardo, 20

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: ██████████ **proprietario/i ante ventennio al 13/02/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di not.G.Anselmo, in data 04/07/1991, ai nn. 137073; trascritto a Bergamo, in data 17/07/1991, ai nn. 21767/16350.

Titolare/Proprietario: ██████████ in liquidazione dal 13/02/2007 al 27/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di not.A.Cavallo, in data 13/02/2007, ai nn. 75029/21222; trascritto a Bergamo, in data 28/02/2007, ai nn. 12979/7562.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/03/2008 al 22/12/2011. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.Catri, in data 27/03/2008, ai nn. 637740/36581; trascritto a Bergamo, in data 10/04/2008, ai nn. 24122/14335.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 22/12/2011 al 18/01/2022. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.M.Tucci, in data 22/12/2011, ai nn. 5768/4617; trascritto a Bergamo, in data 11/01/2012, ai nn. 1748/1146.

Titolare/Proprietario: ██████████ in liquidazione dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/0022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

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 ██████████ di Treviglio contro ██████████ ██████████ in liquidazione; Derivante da: concessione garanzia di mutuo; A rogito di not.R.Catri in data 24/12/0012 ai nn. 645992/42369; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2012 ai nn. 55887/8634; Importo ipoteca: € 1.430.000; Importo capitale: € 1.100.000; Note: annotazione n.4416 del 10.05.2019 (restrizione di beni).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316; Importo ipoteca: € 1.036.328,44; Importo capitale: € 619.446,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5317; Importo ipoteca: € 1.036.328,44; Importo capitale: € 394.461,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: atto Esecutivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/06/2021 ai nn. 3582 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946; AVVERTENZA: viene pignorata la quota di 35053/40000 del box in Castel Rozzone al mp.1608/sub.733, cat.C/6 di mq 27 quando questo è di piena propr. dell'Esecutata.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società da [REDACTED] in liquidazione a [REDACTED] (attualmente in liquidazione) con trasferimento sede legale da Castel Rozzone a Treviglio; A rogito di not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castel Rozzone (BG), via San Bernardo, 20
agli atti non risulta nulla

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 82,54.

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:
per evitare una superflua ripetizione richiamo: il Verbale dell'Assemblea Ordinaria 14.11.20 (doc.B/10/1), al paragr.3 vengono indicati interventi manutentivi ed il Verb.Assemblea 26.10.21 (doc.B/10/2) che non ne fa cenno e di contro al paragr.3 vengono segnalate delle infiltrazioni e rialzo piastrelle su linea di confine con il Lotto 2 e per entrambe senza indicarne i prevedibili costi: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 54,43.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - e limitatamente al box

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la rampa discesa e corsello con il mp.1608 sub.706 che danno accesso al box in esame

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: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

si è proceduto nel puntuale rilievo le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.B/1) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Castel Rozzone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: corrente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 11.000/posto auto x coeff.1,5 se doppio

Valore di mercato max (€/mq): € 15.000/posto auto x coeff. 1,5 se doppio

Accessori:

A	Sviluppa una superficie complessiva di 28.67 mq
1. Box	Valore a corpo: € 21000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di tipico box e come tale non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****Opponibilità ai terzi: SI**

Note: è libero con chiavi detenute dal Custode

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

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castel Rozzone (Bg);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo e Treviglio;

Ufficio tecnico di Comune di Castel Rozzone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): a corpo dai predetti prezziari ed informative ho ritenuto equo attribuire al box il prezzo di € 21.000.

12.3 Valutazione corpi:**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box
Castel Rozzone (BG), via San Bernardo, 20**

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			€ 21.000,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box	0,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
esecuzione imm.re detrazione del 15% ca	€ -3.150,00
stadi del mercato detrazione del 10% ca	€ -2.100,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 14.700,00
Valore diritto e quota	€ 14.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.700,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22% salvo riduzione benefici fiscali 1^a casa. AVVERTENZA: come segnalato in precedenza la Banca Procedente e per il box in esame -che ritengo refuso- ha Pignorato la quota di 35053/40000 quando invece è di piena proprietà dell'Esecutata. Nel denegato caso che non venga depositata l'istanza di rettifica in parola, si dovrebbe porre all'Asta la sola quota Pignorata e così determinata: € 14700 x 35053 / 40000 = € 12881,98 Ed assurdamamente rimarrebbe in capo all'Esecutata la restante quota di 4947 / 40000 e che corrisponde al valore di € 1818,02

Beni in **Canonica D'adda (BG)**
via Brembate, 14

Lotto: 4 - Abitazione incompleta al 2°p. con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brembate, 14

Note: nel suo complesso il condominio è ultimato, come lo sono i box; l'abitazione va completata con posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, installazione sanitari, C.T. + caloriferi, completamente impianto elettrico, tinteggiatura ecc.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Canonica d'Adda, foglio 9, particella 4438 (ex mp. 3936 sem.irr.arb. di are 27.18), qualità Ente Urbano, superficie catastale are 48,35

Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.844, 3642, 1466, 3643, 4794, 1439, 2211, altro foglio, fosso, 3951, 1806 e 4441.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 721, indirizzo via Brembate, 14, piano 2°, comune Canonica d'Adda, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 90 mq, rendita € 387,34

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 175,352 + millesimi 34,690 per il cortile e ingresso

Confini: da nord ruotando in senso orario: a nord ed est affaccio su cortile, a sud U.I. al sub.722 e vano scala cond.le al sub.712 ad ovest affaccio su cortile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 746, indirizzo via Brembate, 14, piano interr., comune Canonica d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 29, superficie 31 mq, rendita € 55,42

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ca 7,359 i millesimi sono indicativi in quanto non è possibile correlare il box alla tabella millesimale (doc.C/11)

Confini: a nord U.i. sub.745, ad est corsello al sub.711, a sud sud.747 e ad ovest terrapieno cond.le

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 709, indirizzo via Brembate, 14, piano terra, comune Canonica d'Adda, categoria D/1, rendita € 90

Confini: a ovest e nord mp.844, ad est e sud area cortilizia cond.le

Note: la U.I. al sub.709 è stabilmente destinata a Cabina Enel che potrà utilizzarla sino a quanto ne avrà interesse (doc.C/13). Prima d'ora la [REDACTED] ne ha ceduto alcune quote ad 8 condomini ed alla stessa è rimasta intestata la quota di 35053/40000 che la Banca ha pignorato. per scaricare o spegnere la partita catastale si è ritenuto opportuno imputare frazionare questa quota imputandola alle U.I. rimaste in proprietà come meglio indicato nel qui unito riparto (doc.C/7) dal quale si evince che all'abitazione sub. 721 e

box sub.746 in esame viene attribuita la quota di 27.053/40000. Stante la particolare destinazione e vincolo contrattuale non viene attribuito valore alcuno alla cabina e tanto meno alla quota imputata all'abitazione e box in esame

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

l'edificio è ubicato nell'immediata periferia N/E rispetto al centro storico, attorniato da altri edifici residenziali ed a loro volta da vaste aree agricole.

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.

Servizi offerti dalla zona: municipio e chiesa (900 mt), Ospedale Vaprio d'Adda (2,5 km), scuole (900 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda e Crespi d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Villaggio Operaio a Crespi d'Adda; Castello e Centrale Idroelettrica a Trezzo d'Adda; Leolandia a Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

l'abitazione è composta da ampio soggiorno- cucina, 2 camere da letto, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio in sottotetto nel quale è prevista l'installazione della C.T.; il rapporto aero-illuminante avviene da porte-finestre / abbaini che prospettano su terrazzi a pozzo mentre per il bagno avviene da lucernario che presenta tracce di infiltrazione e pertanto da verificarne la tenuta (foto 29 e 30).

Il box è posto al p.interr. con accesso da corsello cond.le ed a sua volta da rampa di discesa diramantesi dall'area cortilizia; ha una superf. di ca mq 31 ed idoneo a parcarvi 2 autovetture accodate e pertanto è stato applicato il coeff.1,5 valutativo.

Il box in parola, con rogito 15.11.2007 a rep.636767/35859 not.Catri, trascritto il 23.11.2007 al n.71698/40961, fra altri asservimenti, il predetto box è stato asservito alla U.I.

Superficie complessiva di circa mq **117,39**

E' posto al piano: 2° per l'abitazione e 1° interr. per il box

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 med. per l'abitazione (L.sottotetti) e ml 2,50 per il box

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

Stato di manutenzione generale: buono perchè di recente costru

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastrati isolati in c.a. e tamponamento esterno condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: intero edificio

<i>Travi</i>	<p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: fanno parte dei solai in latero cemento interpiano</p>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: anta singola scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: ingresso carrale al complesso costituito da 2 corpi di fabbricato + villino</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: gelosie esterne materiale protezione: legno condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: battente basculante materiale: lamiera d condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: box</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole curve (coppi) coibentazione: non accertabile condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: intero edificio</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: intonaco civile tinteggiato probabilmente su cappotto rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: intero edificio</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: opsum incertum e tout venant bituminoso condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: alle aree scoperte</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: calcestruzzo rifinito al quarzo Riferito limitatamente a: rampa di discesa e corsello accesso box</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: caldana di cemento condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per i locali abitativi non rifiniti</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle in gres condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per i terrazzi a pozzo</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: cls condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: box</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: rovescio tetto con abbaini in legno a vista condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: per abitazione</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: lastre predalles Riferito limitatamente a: box</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno ed acciaio accessori: di tipo blindato</p>

	condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Scale</i>	posizione: a rampa a C rivestimento: granito condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: vano scala cond.le
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: appare norma
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione Note: è già installato il video-citofono all'interno dell'abitazione (foto 41)
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione nella quale sono già installati tutti i conduttori, pulsanti e prese e mancano diverse pl Note: l'impianto sottotraccia risulterebbe a norma anche se le scatole di ispezione hanno il coperchio smosso
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: Non verificata condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone correlate all'età conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano

	rete di distribuzione: non accertabile diffusori: Da completare Riferito limitatamente a: abitazione
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006-2007
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	incompleto e non accertabile
Potenza nominale	non accertabile perchè manca la C.T.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006-2007
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	eseguita la rete di distribuzione sotto traccia ma manca la C.T. e gli elementi radianti
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 6/05**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione nuovi edifici residenziali pluri-familiari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 23/09/2006 al n. di prot. 2492/08

Numero pratica: 4/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di recupero sottotetti esistenti a sensi della L.R. 12/05

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/09/2009 al n. di prot. 2911/06

Numero pratica: 11/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edificio residenziale unifamiliare e nuova cabina Enel

Oggetto: nuova costr. variante

Rilascio in data 03/03/2008 al n. di prot. 6651/07

Numero pratica: 43/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante

Per lavori: di variante al PdC 6/2005, 4/2006 e 13/2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 5698

Numero pratica: 14/10

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
 Per lavori: di variante alla DIA 43/2007
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 21/04/2010 al n. di prot. 2546
 NOTE: ininfluente perchè riguarda il sopracitato edificio D

Numero pratica: 13/11

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
 Per lavori: di variante al PdC 11/07 del 03.03.2008
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 2286

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Richiesta di Agibilità
 Per lavori: di domanda del certificato di Agibilità
 Presentazione in data 25/11/2007 al n. di prot. 7624
 NOTE: vi sono compiegate tutte le prescritte dichiarazioni e certificazioni riguardanti il PDC 23.09.2005 e succ.varianti quali il PdC 2911/06, P.E. n.4/2006, DIA 43/07.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brembate, 14**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla tavola di progetto allegata al PdC 4/06 vi è indicato uno spazio chiuso interposto tra i 2 terrazzi a pozzo indicato come sottotetto ispezionabile non abitabile; non è indicato nessuno sportello o modalità di accesso per l'ispezione. Di fatto è stato realizzato uno sportello di accesso e nell'ambiente è prevista l'installazione della Centrale Termica. Allo stato ritengo che si possa ritenere conforme.

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

Note: conformità edilizia relativa all'abitazione e box in esame

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brembate, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°10 del 14.03.2012
Zona omogenea:	comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti con edificazioni regolam. dall'art. 17 NTA
Norme tecniche di attuazione:	art.17.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in occasione dell'accesso agli atti in data 14.02.22 era stata segnalata l'esistenza di un P.L. e/o P.A. che nel frangente non era stato ritrovato. Al riguardo con PEC 15.03.22 ho sollecitato l'adempimento ed al quale

	con PEC 28.03.22 (doc.C/10) il Comune ha affermato di non aver recuperato altra documentazione oltre a quanto già visionato e tantomeno non è stato in grado di precisarmi l'esistenza o meno di polizze fideiussorie. Per il tempo trascorso la ██████████ non è stata in grado di precisarne l'esistenza o meno.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	il box al sub.746 è asservito all'abitazione al sub.721, entrambe in esame.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi quanto indicato all'art.17 delle NTA che richiamo anche per evitarne una ripetizione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brembate, 14

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

Note: l'abitazione risulta regolarmente censita anche se non perfettamente rifinita ed utilizzabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/2022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

Note: per le intervenute variazioni catastali e complessità della ricostruzione storica si richiama quanto indicato nel rapporto notarile 08.11.2021.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

costituzione di vincolo a favore di ██████████ contro ██████████ in liquidazione; A rogito di Not.R.Catri in data 15/11/2007 ai nn. 636767/35859 iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2007 ai nn. 71698/40961.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di not.R.Catri in data 27/03/2008 ai nn. 637740/36581; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2008 ai nn. 24122/14335.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento quota; A rogito di Not.R.Catri in data 20/11/2007 ai nn. 636796/35881; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2008 ai nn. 26616/5630.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione all'iscrizione; A rogito di Not.R.Catri in data 21/02/2008 ai nn. 637491/36411; I-scritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 42476/9468.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento in quota; A rogito di Not.R.Catri in data 17/03/2008 ai nn. 637657/36523; I-scritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2008 ai nn. 68425/15548.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società; A rogito di Not.M.Tucci in data 22/12/2011 ai nn. 5768/4617; I-scritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2012 ai nn. 1748/1146.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; I-scritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; I-scritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35816/5317.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: Pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 18/06/2021 ai nn. 3582 I-scritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di Not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; I-scritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14
agli atti non risulta nulla

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1063 per l'abitazione e ca € 180 per il box .

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:
richiamo il verbale di assemblea 30.09.21 nel quale sono indicati gli intendimenti dei condomini e le riqualificazioni ma senza indicarne i preventivi costi: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 900. Dal qui unito rendiconto (doc.C/11) non è possibile stabilire con esattezza la debenza che compete all'abitazione ed ai box. Cosa certa che alla data 12/08/22 l'Amm.re all'uopo interpellato ha affermato che non sono state pagate la 3[^], 4[^], 5[^] e 6[^] rata per compl.€ 1.199.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 175,352 per abitazione + millesimi 34,690 per il cortile e ingresso ca 7,359 per il box i millesimi sono indicativi in quanto non è possibile correlare il box alla tabella millesimale (doc.C/11)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non reperito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è proceduto nel puntuale rilievo le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.C/2) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali. il prezzo unitario accertato di € 1600/mq viene ridotto ad € 1400/mq per il mancato completamento e rifinitura dell'abitazione in esame.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	82,32	1,00	82,32
ripostiglio / C.T.	sup lorda di pavimento	5,80	0,25	1,45
terrazzi a pozzo	sup lorda di pavimento	29,27	0,30	8,78
		117,39		92,55

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Canonica d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano interrato Svilupa una superficie complessiva di 31 mq Valore a corpo: € 19500 Note: il prezzo di € 13.000 del box viene maggiorato del 50% perchè ha la capienza di 2 autovetture accodate.
A 2. cabina elettrica	Valore a corpo: € 0 Note: riguarda la cabina elettrica intestata all'Esecutata e qui attribuita all'abitazione e box in esame per la quota compless. di 27053/40000 (doc.C/7)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'abitazione al sub.721 ed il box al sub.746 non ulteriormente frazionabile e da alienare unitamente all'asservito box nonchè alla quota cabina Enel ed il tutto in riunito nel "Lotto n.4".

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: come già precisato l'appartamento non è completato e come tale non utilizzabile. Il box risulta perfettamente ultimato ed utilizzabile; non va dimenticato che il box è stato asservito all'abitazione in esame sub.721.

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

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Canonica d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Canonica d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per abitazioni nuove mediamente € 1.700/mq, per i box € 13.000 e per gli affitti box mediamente € 500-600/anno;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso cabina elettrica Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.570,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	82,32	€ 1.400,00	€ 115.248,00
ripostiglio / C.T.	1,45	€ 1.400,00	€ 2.030,00
terrazzi a pozzo	8,78	€ 1.400,00	€ 12.292,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.570,00
Valore corpo			€ 129.570,00
Valore accessori			€ 19.500,00
Valore complessivo intero			€ 149.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.070,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso cabina elettrica	92,55	€ 149.070,00	€ 149.070,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
per la procedura esecutiva -15%	€ -22.360,50
per i vizi -3%	€ -4.472,10
per la crisi di mercato -7%	€ -10.434,90
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 111.802,50
Valore diritto e quota	€ 111.802,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.802,50
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22% salvo riduzione benefici fiscali 1^a casa.

Lotto: 5 - box al sub.741**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Canonica d'Adda, foglio 9, particella 4438 (ex mp. 3936 sem.irr.arb. di are 27.18), qualità Ente Urbano, superficie catastale are 48,35Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.844, 3642, 1466, 3643, 4794, 1439, 2211, altro foglio, foso, 3951, 1806 e 4441.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 741, indirizzo via Brembate, 14, piano interr., comune Canonica d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 34, superficie 38 mq, rendita € 64.97Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.Confini: a nord terrapieno e altra U.I. al sub.711, ad est corsello comune al sub.711, a sud altra U.I. al sub.742 e ad ovest terrapieno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 709, indirizzo via Brembate, 14, piano terra, comune Canonica d'Adda, categoria D/1, rendita € 90Confini: a ovest e nord mp.844, ad est e sud area cortilizia cond.le

Note: la U.I. al sub.709 è stabilmente destinata a Cabina Enel che potrà utilizzarla sino a quanto ne avrà interesse (doc.C/13). Prima d'ora la [REDACTED] ne ha ceduto alcune quote ad 8 condomini ed alla stessa è rimasta intestata la quota di 35053/40000 che la Banca ha pignorato. per scaricare o spegnere la partita catastale si è ritenuto opportuno imputare frazionare questa quota imputandola alle U.I. rimaste in proprietà come meglio indicato nel qui unito riparto (doc.C/7) dal quale si evince che il box sub.741 in esame viene attribuita la quota di 2.000/40000. Stante la particolare destinazione e vincolo contrattuale non viene attribuito valore alcuno alla cabina e tanto meno alla quota imputata al box in esame.

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

si

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

l'edificio è ubicato nell'immediata periferia N/E rispetto al centro storico, attorniato da altri edifici residenziali ed a loro volta da vaste aree agricole.

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.**Servizi offerti dalla zona:** municipio e chiesa (900 mt), Ospedale Vaprio d'Adda (2,5 km), scuole (900 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda e Crespi d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Villaggio Operaio a Crespi d'Adda; Castello e Centrale Idroelettrica a Trezzo d'Adda; Leolandia a Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A**

Il box è posto al p.interr. con accesso da corsello cond.le ed a sua volta da rampa di discesa diramantesi dall'area cortilizia; ha una superf. di ca mq 38,90 ed idoneo a parcarvi 2 autovetture accodate e pertanto è stato applicato il coeff.1,5 valutativo.

E' posto al piano: 1° interr.

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

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

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

Stato di manutenzione generale: buono perchè di recente costru

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastrì isolati in c.a. e tamponamento esterno condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: intero edificio
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: fanno parte dei solai in latero cemento interpiano
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso carrale al complesso costituito da 2 corpi di fabbricato + villino
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: battente basculante materiale: lamiera d condizioni: buone Riferito limitatamente a: box
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole curve (coppi) coibentazione: non accertabile condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero edificio
<i>Pareti esterne</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato probabilmente su cappotto rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero edificio

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: opsum incertum e tout venant bituminoso condizioni: buone Riferito limitatamente a: alle aree scoperte
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo rifinito al quarzo Riferito limitatamente a: rampa di discesa e corsello accesso box
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cls condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre predalles Riferito limitatamente a: box
<i>Scale</i>	posizione: a rampa a C rivestimento: granito condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: vano scala cond.le
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: appare norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2007
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6/05

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di costruzione nuovi edifici residenziali pluri-familiari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 23/09/2006 al n. di prot. 2492/08

Numero pratica: 4/06

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di recupero sottotetti esistenti a sensi della L.R. 12/05
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/09/2009 al n. di prot. 2911/06

Numero pratica: 11/07

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di ristrutturazione edificio residenziale unifamiliare e nuova cabina Enel
Oggetto: nuova costr. variante
Rilascio in data 03/03/2008 al n. di prot. 6651/07

Numero pratica: 43/2007

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 6/2005, 4/2006 e 13/2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 5698
NOTE: ininfluyente ai fini della presente stima

Numero pratica: 14/10

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante alla DIA 43/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/04/2010 al n. di prot. 2546
NOTE: ininfluyente perchè riguarda il sopracitato edificio D

Numero pratica: 13/11

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 11/07 del 03.03.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 2286

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità
Per lavori: di domanda del certificato di Agibilità
Presentazione in data 25/11/2007 al n. di prot. 7624
NOTE: vi sono compiegate tutte le prescritte dichiarazioni e certificazioni riguardanti il PDC 23.09.2005 e succ.varianti quali il PdC 2911/06, P.E. n.4/2006, DIA 43/07.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

Note: conformità edilizia relativa al box in esame

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°10 del 14.03.2012
Zona omogenea:	comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti con edificazioni regolam. dall'art. 17 NTA
Norme tecniche di attuazione:	art.17.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in occasione dell'accesso agli atti in data 14.02.22 era stata segnalata l'esistenza di un P.L. e/o P.A. che nel frangente non era stato ritrovato. Al riguardo con PEC 15.03.22 ho sollecitato l'adempimento ed al quale con PEC 28.03.22 (doc.C/10) il Comune ha affermato di non aver recuperato altra documentazione oltre a quanto già visionato e tantomeno non è stato in grado di precisarmi l'esistenza o meno di polizze fideiussorie. Per il tempo trascorso la ██████████ non è stata in grado di precisarne l'esistenza o meno.
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:	vedasi quanto indicato all'art.17 delle NTA che richiamo anche per evitarne una ripetizione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/2022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

Note: per le intervenute variazioni catastali e complessità della ricostruzione storica si richiama quanto indicato nel rapporto notarile 08.11.2021.

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

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

costituzione di vincolo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; A rogito di Not.R.Catri in data 15/11/2007 ai nn. 636767/35859 iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2007 ai nn. 71698/40961.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di not.R.Catri in data 27/03/2008 ai nn. 637740/36581; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2008 ai nn. 24122/14335.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento quota; A rogito di Not.R.Catri in data 20/11/2007 ai nn. 636796/35881; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2008 ai nn. 26616/5630.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione all'iscrizione; A rogito di Not.R.Catri in data 21/02/2008 ai nn. 637491/36411; Iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 42476/9468.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento in quota; A rogito di Not.R.Catri in data 17/03/2008 ai nn. 637657/36523; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2008 ai nn. 68425/15548.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società; A rogito di Not.M.Tucci in data 22/12/2011 ai nn. 5768/4617; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2012 ai nn. 1748/1146.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35816/5317.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: Pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 18/06/2021 ai nn. 3582 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di Not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14
agli atti non risulta nulla

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 100-180 per il box .

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:
richiamo il verbale di assemblea 30.09.21 nel quale sono indicati gli intendimenti dei condomini e le riqualificazioni ma senza indicarne i preventivi costi: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ?. Dal qui unito rendiconto (doc.C/11) non è possibile stabilire con esattezza la debenza che compete all'abitazione ed ai box. Cosa certa che alla data 12/08/22 l'Amm.re all'uopo interpellato ha affermato che non sono state pagate la 3^a, 4^a, 5^a e 6^a rata per compl.€ 1.199.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non reperito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è proceduto nel puntuale rilievo le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.C/2) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano interrato Svilupa una superficie complessiva di 38,90 mq Valore a corpo: € 19500 Note: il prezzo di € 13.000 del box viene maggiorato del 50% perchè ha la capienza di 2 autovetture accodate.
A 2. cabina elettrica	Valore a corpo: € 0 Note: riguarda la cabina elettrica intestata all'Esecutata e qui attribuita al box in esame per la quota compless. di 2000/40000 (doc.C/7)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il box al sub.741 non è frazionabile e da alienare unitamente alla quota cabina Enel ed il tutto in riunito nel "Lotto n.5".

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 16/12/2020 per l'importo di euro 600,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Treviglio il 21/12/2020 ai nn.004691-serie 3T

Tipologia contratto: 1+1, scadenza 15/12/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/10/2022

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: risulterebbe che il Custode abbia provveduto alla disdetta contratto

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Canonica d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Canonica d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per i box € 13.000 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14

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			€ 19.500,00
Valore complessivo intero			€ 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica	0,00	€ 19.500,00	€ 19.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
per la procedura esecutiva -15%	€ -2.925,00
crisi di mercato 5%	€ -975,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 15.600,00
Valore diritto e quota	€ 15.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.600,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22% salvo riduzione benefici fiscali 1^a casa.

Lotto: 6 - box al sub.742**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Canonica d'Adda, foglio 9, particella 4438 (ex mp. 3936 sem.irr.arb. di are 27.18), qualità Ente Urbano, superficie catastale are 48,35Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.844, 3642, 1466, 3643, 4794, 1439, 2211, altro foglio, fosso, 3951, 1806 e 4441.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 742, indirizzo via Brembate, 14, piano interr., comune Canonica d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 35, superficie 37 mq, rendita € 66.88Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.Confini: a nord altra U.I. al sub.741, ad est corsello comune al sub.711, a sud altra U.I al sub.743 e ad ovest terrapieno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 709, indirizzo via Brembate, 14, piano terra, comune Canonica d'Adda, categoria D/1, rendita € 90Confini: a ovest e nord mp.844, ad est e sud area cortilizia cond.le

Note: la U.I. al sub.709 è stabilmente destinata a Cabina Enel che potrà utilizzarla sino a quanto ne avrà interesse (doc.C/13). Prima d'ora la Ferri Nardi ne ha ceduto alcune quote ad 8 condomini ed alla stessa è rimasta intestata la quota di 35053/40000 che la Banca ha pignorato. per scaricare o spegnere la partita catastale si è ritenuto opportuno imputare frazionare questa quota imputandola alle U.I. rimaste in proprietà come meglio indicato nel qui unito riparto (doc.C/7) dal quale si evince che il box sub.742 in esame viene attribuita la quota di 2.000/40000. Stante la particolare destinazione e vincolo contrattuale non viene attribuito valore alcuno alla cabina e tanto meno alla quota imputata al box in esame.

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

si

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

l'edificio è ubicato nell'immediata periferia N/E rispetto al centro storico, attorniato da altri edifici residenziali ed a loro volta da vaste aree agricole.

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.**Servizi offerti dalla zona:** municipio e chiesa (900 mt), Ospedale Vaprio d'Adda (2,5 km), scuole (900 mt)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda e Crespi d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Villaggio Operaio a Crespi d'Adda; Castello e Centrale Idroelettrica a Trezzo d'Adda; Leolandia a Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A**

Il box è posto al p.interr. con accesso da corsello cond.le ed a sua volta da rampa di discesa diramantesi dall'area cortilizia; ha una superf. di ca mq 36.96 ed idoneo a parcarvi 2 autovetture accodate e pertanto è stato applicato il coeff.1,5 valutativo.

E' posto al piano: 1° interr.

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

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

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

Stato di manutenzione generale: buono perchè di recente costru

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastrì isolati in c.a. e tamponamento esterno condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: intero edificio
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: fanno parte dei solai in latero cemento interpiano
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso carrabile al complesso costituito da 2 corpi di fabbricato + villino
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: battente basculante materiale: lamiera d condizioni: buone Riferito limitatamente a: box
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole curve (coppi) coibentazione: non accertabile condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero edificio
<i>Pareti esterne</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato probabilmente su cappotto rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero edificio

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: opsum incertum e tout venant bituminoso condizioni: buone Riferito limitatamente a: alle aree scoperte
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo rifinito al quarzo Riferito limitatamente a: rampa di discesa e corsello accesso box
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cls condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre predalles Riferito limitatamente a: box
<i>Scale</i>	posizione: a rampa a C rivestimento: granito condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: vano scala cond.le
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: appare norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2007
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6/05

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di costruzione nuovi edifici residenziali pluri-familiari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 23/09/2006 al n. di prot. 2492/08

Numero pratica: 4/06

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di recupero sottotetti esistenti a sensi della L.R. 12/05
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/09/2009 al n. di prot. 2911/06

Numero pratica: 11/07

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di ristrutturazione edificio residenziale unifamiliare e nuova cabina Enel
Oggetto: nuova costr. variante
Rilascio in data 03/03/2008 al n. di prot. 6651/07

Numero pratica: 43/2007

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 6/2005, 4/2006 e 13/2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 5698
NOTE: ininfluyente ai fini della presente stima

Numero pratica: 14/10

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante alla DIA 43/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/04/2010 al n. di prot. 2546
NOTE: ininfluyente perchè riguarda il sopracitato edificio D

Numero pratica: 13/11

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 11/07 del 03.03.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 2286

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità
Per lavori: di domanda del certificato di Agibilità
Presentazione in data 25/11/2007 al n. di prot. 7624
NOTE: vi sono compiegate tutte le prescritte dichiarazioni e certificazioni riguardanti il PDC 23.09.2005 e succ.varianti quali il PdC 2911/06, P.E. n.4/2006, DIA 43/07.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

Note: conformità edilizia relativa al box in esame

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°10 del 14.03.2012
Zona omogenea:	comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti con edificazioni regolam. dall'art. 17 NTA
Norme tecniche di attuazione:	art.17.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in occasione dell'accesso agli atti in data 14.02.22 era stata segnalata l'esistenza di un P.L. e/o P.A. che nel frangente non era stato ritrovato. Al riguardo con PEC 15.03.22 ho sollecitato l'adempimento ed al quale con PEC 28.03.22 (doc.C/10) il Comune ha affermato di non aver recuperato altra documentazione oltre a quanto già visionato e tantomeno non è stato in grado di precisarmi l'esistenza o meno di polizze fideiussorie. Per il tempo trascorso la ██████████ non è stata in grado di precisarne l'esistenza o meno.
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:	vedasi quanto indicato all'art.17 delle NTA che richiamo anche per evitarne una ripetizione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/2022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

Note: per le intervenute variazioni catastali e complessità della ricostruzione storica si richiama quanto indicato nel rapporto notarile 08.11.2021.

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

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

costituzione di vincolo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; A rogito di Not.R.Catri in data 15/11/2007 ai nn. 636767/35859 iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2007 ai nn. 71698/40961.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di not.R.Catri in data 27/03/2008 ai nn. 637740/36581; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2008 ai nn. 24122/14335.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento quota; A rogito di Not.R.Catri in data 20/11/2007 ai nn. 636796/35881; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2008 ai nn. 26616/5630.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione all'iscrizione; A rogito di Not.R.Catri in data 21/02/2008 ai nn. 637491/36411; Iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 42476/9468.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento in quota; A rogito di Not.R.Catri in data 17/03/2008 ai nn. 637657/36523; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2008 ai nn. 68425/15548.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società; A rogito di Not.M.Tucci in data 22/12/2011 ai nn. 5768/4617; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2012 ai nn. 1748/1146.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35816/5317.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: Pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 18/06/2021 ai nn. 3582 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di Not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14
agli atti non risulta nulla

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 100 per il box .

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:
richiamo il verbale di assemblea 30.09.21 nel quale sono indicati gli intendimenti dei condomini e le riqualificazioni ma senza indicarne i preventivi costi: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ?. Dal qui unito rendiconto (doc.C/11) non è possibile stabilire con esattezza la debenza che compete al box. Cosa certa che alla data 12/08/22 l'Amm.re all'uopo interpellato ha affermato che per il box e l'abitazione non sono state pagate la 3^a, 4^a, 5^a e 6^a rata per compl.€ 1.199

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non reperito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è proceduto nel puntuale rilievo le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.C/2) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 36.96 mq Valore a corpo: € 19500 Note: il prezzo di € 13.000 del box viene maggiorato del 50% perchè ha la capienza di 2 autovetture accodate.
A 2. cabina elettrica	Valore a corpo: € 0 Note: riguarda la cabina elettrica intestata all'Esecutata e qui attribuita al box in esame per la quota compless. di 2000/40000 (doc.C/7)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il box al sub.742 non è frazionabile e da alienare unitamente alla quota cabina Enel ed il tutto in riunito nel "Lotto n.6".

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 26/07/2021 per l'importo di euro 600,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Treviglio il 05/08/2021 ai nn.3120 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2025

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: risulterebbe che il Custode abbia provveduto alla disdetta contratto

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

Opponibilità ai terzi: NO

è stato registrato in data successiva al Pignoramento 26.07.21

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Canonica d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Canonica d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per i box € 13.000 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14

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			€ 19.500,00
Valore complessivo intero			€ 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica	0,00	€ 19.500,00	€ 19.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
per la procedura esecutiva -15%	€ -2.925,00
crisi di mercato 5%	€ -975,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 15.600,00
Valore diritto e quota	€ 15.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.600,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22% salvo riduzione benefici fiscali 1^a casa.

Lotto: 7 - box al sub.745**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Canonica d'Adda, foglio 9, particella 4438 (ex mp. 3936 sem.irr.arb. di are 27.18), qualità Ente Urbano, superficie catastale are 48,35Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.844, 3642, 1466, 3643, 4794, 1439, 2211, altro foglio, fosso, 3951, 1806 e 4441.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 745, indirizzo via Brembate, 14, piano interr., comune Canonica d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 36, superficie 38 mq, rendita € 68.79Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.Confini: a nord vano scala comune al sub.712 e altra U.I. al sub.744, ad est corsello comune al sub.711, a sud altra U.I al sub.746 e ad ovest terrapieno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 709, indirizzo via Brembate, 14, piano terra, comune Canonica d'Adda, categoria D/1, rendita € 90Confini: a ovest e nord mp.844, ad est e sud area cortilizia cond.le

Note: la U.I. al sub.709 è stabilmente destinata a Cabina Enel che potrà utilizzarla sino a quanto ne avrà interesse (doc.C/13). Prima d'ora la Ferri Nardi ne ha ceduto alcune quote ad 8 condomini ed alla stessa è rimasta intestata la quota di 35053/40000 che la Banca ha pignorato. per scaricare o spegnere la partita catastale si è ritenuto opportuno imputare frazionare questa quota imputandola alle U.I. rimaste in proprietà come meglio indicato nel qui unito riparto (doc.C/7) dal quale si evince che il box sub.745 in esame viene attribuita la quota di 2.000/40000. Stante la particolare destinazione e vincolo contrattuale non viene attribuito valore alcuno alla cabina e tanto meno alla quota imputata al box in esame.

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

si

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

l'edificio è ubicato nell'immediata periferia N/E rispetto al centro storico, attorniato da altri edifici residenziali ed a loro volta da vaste aree agricole.

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.**Servizi offerti dalla zona:** municipio e chiesa (900 mt), Ospedale Vaprio d'Adda (2,5 km), scuole (900 mt)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda e Crespi d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Villaggio Operaio a Crespi d'Adda; Castello e Centrale Idroelettrica a Trezzo d'Adda; Leolandia a Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A**

Il box è posto al p.interr. con accesso da corsello cond.le ed a sua volta da rampa di discesa diramantesi dall'area cortilizia; ha una superf. di ca mq 38.57 ed idoneo a parcarvi 2 autovetture accodate e pertanto è stato applicato il coeff.1,5 valutativo.

E' posto al piano: 1° interr.

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

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

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

Stato di manutenzione generale: buono perchè di recente costru

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastrì isolati in c.a. e tamponamento esterno condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: intero edificio
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: fanno parte dei solai in latero cemento interpiano
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso carrabile al complesso costituito da 2 corpi di fabbricato + villino
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: battente basculante materiale: lamiera d condizioni: buone Riferito limitatamente a: box
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole curve (coppi) coibentazione: non accertabile condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero edificio
<i>Pareti esterne</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato probabilmente su cappotto rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero edificio

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: opsum incertum e tout venant bituminoso condizioni: buone Riferito limitatamente a: alle aree scoperte
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo rifinito al quarzo Riferito limitatamente a: rampa di discesa e corsello accesso box
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cls condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre predalles Riferito limitatamente a: box
<i>Scale</i>	posizione: a rampa a C rivestimento: granito condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: vano scala cond.le
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: appare norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2007
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6/05

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di costruzione nuovi edifici residenziali pluri-familiari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 23/09/2006 al n. di prot. 2492/08

Numero pratica: 4/06

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di recupero sottotetti esistenti a sensi della L.R. 12/05
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/09/2009 al n. di prot. 2911/06

Numero pratica: 11/07

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di ristrutturazione edificio residenziale unifamiliare e nuova cabina Enel
Oggetto: nuova costr. variante
Rilascio in data 03/03/2008 al n. di prot. 6651/07

Numero pratica: 43/2007

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 6/2005, 4/2006 e 13/2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 5698
NOTE: ininfluyente ai fini della presente stima

Numero pratica: 14/10

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante alla DIA 43/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/04/2010 al n. di prot. 2546
NOTE: ininfluyente perchè riguarda il sopracitato edificio D

Numero pratica: 13/11

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 11/07 del 03.03.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 2286

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità
Per lavori: di domanda del certificato di Agibilità
Presentazione in data 25/11/2007 al n. di prot. 7624
NOTE: vi sono compiegate tutte le prescritte dichiarazioni e certificazioni riguardanti il PDC 23.09.2005 e succ.varianti quali il PdC 2911/06, P.E. n.4/2006, DIA 43/07.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

Note: conformità edilizia relativa al box in esame

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°10 del 14.03.2012
Zona omogenea:	comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti con edificazioni regolam. dall'art. 17 NTA
Norme tecniche di attuazione:	art.17.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in occasione dell'accesso agli atti in data 14.02.22 era stata segnalata l'esistenza di un P.L. e/o P.A. che nel frangente non era stato ritrovato. Al riguardo con PEC 15.03.22 ho sollecitato l'adempimento ed al quale con PEC 28.03.22 (doc.C/10) il Comune ha affermato di non aver recuperato altra documentazione oltre a quanto già visionato e tantomeno non è stato in grado di precisarmi l'esistenza o meno di polizze fideiussorie. Per il tempo trascorso la ██████████ non è stata in grado di precisarne l'esistenza o meno.
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:	vedasi quanto indicato all'art.17 delle NTA che richiamo anche per evitarne una ripetizione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/2022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

Note: per le intervenute variazioni catastali e complessità della ricostruzione storica si richiama quanto indicato nel rapporto notarile 08.11.2021.

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

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

costituzione di vincolo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Not.R.Catri in data 15/11/2007 ai nn. 636767/35859 iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2007 ai nn. 71698/40961.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di not.R.Catri in data 27/03/2008 ai nn. 637740/36581; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2008 ai nn. 24122/14335.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento quota; A rogito di Not.R.Catri in data 20/11/2007 ai nn. 636796/35881; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2008 ai nn. 26616/5630.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione all'iscrizione; A rogito di Not.R.Catri in data 21/02/2008 ai nn. 637491/36411; Iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 42476/9468.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento in quota; A rogito di Not.R.Catri in data 17/03/2008 ai nn. 637657/36523; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2008 ai nn. 68425/15548.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società; A rogito di Not.M.Tucci in data 22/12/2011 ai nn. 5768/4617; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2012 ai nn. 1748/1146.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35816/5317.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: Pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 18/06/2021 ai nn. 3582 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di Not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14

agli atti non risulta nulla

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 100-180 per il box .

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:

richiamo il verbale di assemblea 30.09.21 nel quale sono indicati gli intendimenti dei condomini e le riqualificazioni ma senza indicarne i preventivi costi: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ?. Dal qui unito rendiconto (doc.C/11) non è possibile stabilire con esattezza la debenza che compete al box. Cosa certa che alla data 12/08/22 l'Amm.re all'uopo interpellato ha affermato che per il box e l'abitazione non sono state pagate la 3^a, 4^a, 5^a e 6^a rata per compl.€ 1.199

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non reperito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è proceduto nel puntuale rilievo le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.C/2) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

Accessori:

<p>A 1. Box</p>	<p>Posto al piano interrato Svilupa una superficie complessiva di 38.57 mq Valore a corpo: € 22100 Note: il prezzo di € 13.000 del box viene maggiorato del 70% perchè ha la capienza di 2 autovetture accodate.</p>
<p>A 2. cabina elettrica</p>	<p>Valore a corpo: € 0 Note: riguarda la cabina elettrica intestata all'Esecutata e qui attribuita al box in esame per la quota compless. di 2000/40000 (doc.C/7)</p>

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il box al sub.742 non è frazionabile e da alienare unitamente alla quota cabina Enel ed il tutto in riunito nel "Lotto n.6".

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ con contratto di locazione stipulato in data 18/12/2020 per l'importo di euro 600,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Treviglio il 30/12/2020 ai nn.4787 serie 3T

Tipologia contratto: 1+1, scadenza 17/12/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 16/10/2022

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: risulterebbe che il Custode abbia provveduto alla disdetta contratto

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

Opponibilità ai terzi: SI

è stato registrato prima del Pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Canonica d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Canonica d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per i box € 13.000 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14

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			€ 22.100,00
Valore complessivo intero			€ 22.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica	0,00	€ 22.100,00	€ 22.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
per la procedura esecutiva -15%	€ -3.315,00
crisi di mercato 5%	€ -1.105,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 17.680,00
Valore diritto e quota	€ 17.680,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.680,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22% salvo riduzione benefici fiscali 1^a casa.

Lotto: 8 - box al sub.748**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: ██████████, sezione censuaria Canonica d'Adda, foglio 9, particella 4438 (ex mp. 3936 sem.irr.arb. di are 27.18), qualità Ente Urbano, superficie catastale are 48,35Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.844, 3642, 1466, 3643, 4794, 1439, 2211, altro foglio, foso, 3951, 1806 e 4441.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ██████████ in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 748, indirizzo via Brembate, 14, piano interr., comune Canonica d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 35, superficie 38 mq, rendita € 66.88Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.Confini: a nord altra U.I. al sub.747, ad est corsello comune al sub.711, a sud altre U.I ai subb.749 e 713 (vano scala) e ad ovest terrapieno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ██████████ in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 709, indirizzo via Brembate, 14, piano terra, comune Canonica d'Adda, categoria D/1, rendita € 90Confini: a ovest e nord mp.844, ad est e sud area cortilizia cond.le

Note: la U.I. al sub.709 è stabilmente destinata a Cabina Enel che potrà utilizzarla sino a quanto ne avrà interesse (doc.C/13). Prima d'ora la Ferri Nardi ne ha ceduto alcune quote ad 8 condomini ed alla stessa è rimasta intestata la quota di 35053/40000 che la Banca ha pignorato. per scaricare o spegnere la partita catastale si è ritenuto opportuno imputare frazionare questa quota imputandola alle U.I. rimaste in proprietà come meglio indicato nel qui unito riparto (doc.C/7) dal quale si evince che il box sub.748 in esame viene attribuita la quota di 2.000/40000. Stante la particolare destinazione e vincolo contrattuale non viene attribuito valore alcuno alla cabina e tanto meno alla quota imputata al box in esame.

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

si

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

l'edificio è ubicato nell'immediata periferia N/E rispetto al centro storico, attorniato da altri edifici residenziali ed a loro volta da vaste aree agricole.

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.**Servizi offerti dalla zona:** municipio e chiesa (900 mt), Ospedale Vaprio d'Adda (2,5 km), scuole (900 mt)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda e Crespi d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Villaggio Operaio a Crespi d'Adda; Castello e Centrale Idroelettrica a Trezzo d'Adda; Leolandia a Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A**

Il box è posto al p.interr. con accesso da corsello cond.le ed a sua volta da rampa di discesa diramantesi dall'area cortilizia; ha una superf. di ca mq 38.57 ed idoneo a parcarvi 2 autovetture accodate e pertanto è stato applicato il coeff.1,5 valutativo.

E' posto al piano: 1° interr.

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

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

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

Stato di manutenzione generale: buono perchè di recente costru

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: pilastrì isolati in c.a. e tamponamento esterno condizioni: appaiono buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: intero edificio</p>
<i>Travi</i>	<p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: fanno parte dei solai in latero cemento interpiano</p>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: anta singola scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: ingresso carrabile al complesso costituito da 2 corpi di fabbricato + villino</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: battente basculante materiale: lamiera d condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: box</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole curve (coppi) coibentazione: non accertabile condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: intero edificio</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: intonaco civile tinteggiato probabilmente su cappotto rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: intero edificio</p>

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: opsum incertum e tout venant bituminoso condizioni: buone Riferito limitatamente a: alle aree scoperte
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo rifinito al quarzo Riferito limitatamente a: rampa di discesa e corsello accesso box
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cls condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre predalles Riferito limitatamente a: box
<i>Scale</i>	posizione: a rampa a C rivestimento: granito condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: vano scala cond.le
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: appare norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2007
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6/05

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di costruzione nuovi edifici residenziali pluri-familiari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 23/09/2006 al n. di prot. 2492/08

Numero pratica: 4/06

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di recupero sottotetti esistenti a sensi della L.R. 12/05
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/09/2009 al n. di prot. 2911/06

Numero pratica: 11/07

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di ristrutturazione edificio residenziale unifamiliare e nuova cabina Enel
Oggetto: nuova costr. variante
Rilascio in data 03/03/2008 al n. di prot. 6651/07

Numero pratica: 43/2007

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 6/2005, 4/2006 e 13/2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 5698
NOTE: ininfluyente ai fini della presente stima

Numero pratica: 14/10

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante alla DIA 43/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/04/2010 al n. di prot. 2546
NOTE: ininfluyente perchè riguarda il sopracitato edificio D

Numero pratica: 13/11

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 11/07 del 03.03.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 2286

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità
Per lavori: di domanda del certificato di Agibilità
Presentazione in data 25/11/2007 al n. di prot. 7624
NOTE: vi sono compiegate tutte le prescritte dichiarazioni e certificazioni riguardanti il PDC 23.09.2005 e succ.varianti quali il PdC 2911/06, P.E. n.4/2006, DIA 43/07.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

Note: conformità edilizia relativa al box in esame

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°10 del 14.03.2012
Zona omogenea:	comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti con edificazioni regolam. dall'art. 17 NTA
Norme tecniche di attuazione:	art.17.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in occasione dell'accesso agli atti in data 14.02.22 era stata segnalata l'esistenza di un P.L. e/o P.A. che nel frangente non era stato ritrovato. Al riguardo con PEC 15.03.22 ho sollecitato l'adempimento ed al quale con PEC 28.03.22 (doc.C/10) il Comune ha affermato di non aver recuperato altra documentazione oltre a quanto già visionato e tantomeno non è stato in grado di precisarmi l'esistenza o meno di polizze fideiussorie. Per il tempo trascorso la ██████████ non è stata in grado di precisarne l'esistenza o meno.
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:	vedasi quanto indicato all'art.17 delle NTA che richiamo anche per evitarne una ripetizione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/2022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

Note: per le intervenute variazioni catastali e complessità della ricostruzione storica si richiama quanto indicato nel rapporto notarile 08.11.2021.

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

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

costituzione di vincolo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; A rogito di Not.R.Catri in data 15/11/2007 ai nn. 636767/35859 iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2007 ai nn. 71698/40961.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di not.R.Catri in data 27/03/2008 ai nn. 637740/36581; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2008 ai nn. 24122/14335.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento quota; A rogito di Not.R.Catri in data 20/11/2007 ai nn. 636796/35881; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2008 ai nn. 26616/5630.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione all'iscrizione; A rogito di Not.R.Catri in data 21/02/2008 ai nn. 637491/36411; Iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 42476/9468.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento in quota; A rogito di Not.R.Catri in data 17/03/2008 ai nn. 637657/36523; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2008 ai nn. 68425/15548.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società; A rogito di Not.M.Tucci in data 22/12/2011 ai nn. 5768/4617; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2012 ai nn. 1748/1146.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35816/5317.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: Pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 18/06/2021 ai nn. 3582 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di Not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14
agli atti non risulta nulla

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 100-180 per il box .

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:
richiamo il verbale di assemblea 30.09.21 nel quale sono indicati gli intendimenti dei condomini e le riqualificazioni ma senza indicarne i preventivi costi: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ?. Dal qui unito rendiconto (doc.C/11) non è possibile stabilire con esattezza la debenza che compete al box. Cosa certa che alla data 12/08/22 l'Amm.re all'uopo interpellato ha affermato che per il box e l'abitazione non sono state pagate la 3^a, 4^a, 5^a e 6^a rata per compl.€ 1.199

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non reperito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è proceduto nel puntuale rilievo le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.C/2) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano interrato Svilupa una superficie complessiva di 38.57 mq Valore a corpo: € 22100 Note: il prezzo di € 13.000 del box viene maggiorato del 70% perchè ha la capienza di 2 autovetture accodate.
A 2. cabina elettrica	Valore a corpo: € 0 Note: riguarda la cabina elettrica intestata all'Esecutata e qui attribuita al box in esame per la quota compless. di 2000/40000 (doc.C/7)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il box al sub.742 non è frazionabile e da alienare unitamente alla quota cabina Enel ed il tutto in riunito nel "Lotto n.6".

11. STATO DI POSSESSO:

Libero e Opponibilità ai terzi: SI

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

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Canonica d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Canonica d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per i box € 13.000 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14**

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			€ 22.100,00
Valore complessivo intero			€ 22.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica	0,00	€ 22.100,00	€ 22.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

per la procedura esecutiva -15% € -3.315,00

crisi di mercato 5% € -1.105,00

Valore di stima: € 17.680,00
€ 17.680,00

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 17.680,00

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22% salvo riduzione benefici fiscali 1^a casa.

Lotto: 9 - box al sub.760**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] in liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Canonica d'Adda, foglio 9, particella 4438 (ex mp. 3936 sem.irr.arb. di are 27.18), qualità Ente Urbano, superficie catastale are 48,35Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.844, 3642, 1466, 3643, 4794, 1439, 2211, altro foglio, fosso, 3951, 1806 e 4441.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 760, indirizzo via Brembate, 14, piano interr., comune Canonica d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, superficie 28 mq, rendita € 49.68Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.Confini: a nord altra U.I. al sub.739, ad est terrapieno, a sud altra U.I. al sub.759 e ad ovest corsello comune al sub.711**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] in liquid., foglio 5, particella 4438, subalterno 709, indirizzo via Brembate, 14, piano terra, comune Canonica d'Adda, categoria D/1, rendita € 90Confini: a ovest e nord mp.844, ad est e sud area cortilizia cond.le

Note: la U.I. al sub.709 è stabilmente destinata a Cabina Enel che potrà utilizzarla sino a quanto ne avrà interesse (doc.C/13). Prima d'ora la [REDACTED] ne ha ceduto alcune quote ad 8 condomini ed alla stessa è rimasta intestata la quota di 35053/40000 che la Banca ha pignorato. per scaricare o spegnere la partita catastale si è ritenuto opportuno imputare frazionare questa quota imputandola alle U.I. rimaste in proprietà come meglio indicato nel qui unito riparto (doc.C/7) dal quale si evince che il box sub.760 in esame viene attribuita la quota di 2.000/40000. Stante la particolare destinazione e vincolo contrattuale non viene attribuito valore alcuno alla cabina e tanto meno alla quota imputata al box in esame.

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

si

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

l'edificio è ubicato nell'immediata periferia N/E rispetto al centro storico, attorniato da altri edifici residenziali ed a loro volta da vaste aree agricole.

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.**Servizi offerti dalla zona:** municipio e chiesa (900 mt), Ospedale Vaprio d'Adda (2,5 km), scuole (900 mt)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda e Crespi d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Villaggio Operaio a Crespi d'Adda; Castello e Centrale Idroelettrica a Trezzo d'Adda; Leolandia a Capriate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A**

Il box è posto al p.interr. con accesso da corsello cond.le ed a sua volta da rampa di discesa diramantesi dall'area cortilizia; ha una superf. di ca mq 27.73 ed idoneo a parcarvi 1 autovettura ma comunque risulta essere più profondo rispetto ad un box singolo normale pertanto è stato applicato il coeff.1,2 valutativo.

E' posto al piano: 1° interr.

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2007

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

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

Stato di manutenzione generale: buono perchè di recente costru

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastrì isolati in c.a. e tamponamento esterno condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: intero edificio
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: fanno parte dei solai in latero cemento interpiano
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso carrabile al complesso costituito da 2 corpi di fabbricato + villino
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: battente basculante materiale: lamiera d condizioni: buone Riferito limitatamente a: box
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole curve (coppi) coibentazione: non accertabile condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero edificio
<i>Pareti esterne</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato probabilmente su cappotto rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero edificio

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: opsum incertum e tout venant bituminoso condizioni: buone Riferito limitatamente a: alle aree scoperte
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo rifinito al quarzo Riferito limitatamente a: rampa di discesa e corsello accesso box
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cls condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre predalles Riferito limitatamente a: box
<i>Scale</i>	posizione: a rampa a C rivestimento: granito condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: vano scala cond.le
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: appare norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2007
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6/05

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di costruzione nuovi edifici residenziali pluri-familiari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 23/09/2006 al n. di prot. 2492/08

Numero pratica: 4/06

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di recupero sottotetti esistenti a sensi della L.R. 12/05
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/09/2009 al n. di prot. 2911/06

Numero pratica: 11/07

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di ristrutturazione edificio residenziale unifamiliare e nuova cabina Enel
Oggetto: nuova costr. variante
Rilascio in data 03/03/2008 al n. di prot. 6651/07

Numero pratica: 43/2007

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 6/2005, 4/2006 e 13/2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 03/08/2007 al n. di prot. 5698
NOTE: ininfluyente ai fini della presente stima

Numero pratica: 14/10

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante alla DIA 43/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/04/2010 al n. di prot. 2546
NOTE: ininfluyente perchè riguarda il sopracitato edificio D

Numero pratica: 13/11

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante
Per lavori: di variante al PdC 11/07 del 03.03.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 2286

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità
Per lavori: di domanda del certificato di Agibilità
Presentazione in data 25/11/2007 al n. di prot. 7624
NOTE: vi sono compiegate tutte le prescritte dichiarazioni e certificazioni riguardanti il PDC 23.09.2005 e succ.varianti quali il PdC 2911/06, P.E. n.4/2006, DIA 43/07.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

Note: conformità edilizia relativa al box in esame

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°10 del 14.03.2012
Zona omogenea:	comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti con edificazioni regolam. dall'art. 17 NTA
Norme tecniche di attuazione:	art.17.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in occasione dell'accesso agli atti in data 14.02.22 era stata segnalata l'esistenza di un P.L. e/o P.A. che nel frangente non era stato ritrovato. Al riguardo con PEC 15.03.22 ho sollecitato l'adempimento ed al quale con PEC 28.03.22 (doc.C/10) il Comune ha affermato di non aver recuperato altra documentazione oltre a quanto già visionato e tantomeno non è stato in grado di precisarmi l'esistenza o meno di polizze fideiussorie. Per il tempo trascorso la ██████████ non è stata in grado di precisarne l'esistenza o meno.
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:	vedasi quanto indicato all'art.17 delle NTA che richiamo anche per evitarne una ripetizione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brembate, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di not.F.Pavoni, in data 18/01/2022, ai nn. 53490/19677; trascritto a Bergamo, in data 24/01/2022, ai nn. 3475/2244.

Note: per le intervenute variazioni catastali e complessità della ricostruzione storica si richiama quanto indicato nel rapporto notarile 08.11.2021.

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

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

costituzione di vincolo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; A rogito di Not.R.Catri in data 15/11/2007 ai nn. 636767/35859 iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2007 ai nn. 71698/40961.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di not.R.Catri in data 27/03/2008 ai nn. 637740/36581; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2008 ai nn. 24122/14335.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento quota; A rogito di Not.R.Catri in data 20/11/2007 ai nn. 636796/35881; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2008 ai nn. 26616/5630.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: annotazione all'iscrizione; A rogito di Not.R.Catri in data 21/02/2008 ai nn. 637491/36411; Iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. 42476/9468.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: frazionamento in quota; A rogito di Not.R.Catri in data 17/03/2008 ai nn. 637657/36523; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2008 ai nn. 68425/15548.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trasformazione di società; A rogito di Not.M.Tucci in data 22/12/2011 ai nn. 5768/4617; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2012 ai nn. 1748/1146.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35815/5316.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/06/2021 ai nn. 1872; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. 35816/5317.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: Pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di Bergamo in data 18/06/2021 ai nn. 3582 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44618/30946.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: mutamento di denominazione o ragione sociale; A rogito di Not.F.Pavoni in data 18/01/2022 ai nn. 53490/19677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. 3475/2244.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14
agli atti non risulta nulla

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 100-180 per il box .

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:
richiamo il verbale di assemblea 30.09.21 nel quale sono indicati gli intendimenti dei condomini e le riqualificazioni ma senza indicarne i preventivi costi: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ?. Dal qui unito rendiconto (doc.C/11) non è possibile stabilire con esattezza la debenza che compete al box. Cosa certa che alla data 12/08/22 l'Amm.re all'uopo interpellato ha affermato che per il box e l'abitazione non sono state pagate la 3^a, 4^a, 5^a e 6^a rata per compl.€ 1.199

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ai box competono millesimi da 5,00 a 8,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non reperito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: agli atti non risultano annotazioni di sorta

Avvertenze ulteriori: agli atti non risultano annotazioni di sorta

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è proceduto nel puntuale rilievo le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.C/2) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 28.73 mq Valore a corpo: € 15600 Note: il prezzo di € 13.000 del box viene maggiorato del 20% perchè ha la capienza di 2 autovetture accodate.
A 2. cabina elettrica	Valore a corpo: € 0 Note: riguarda la cabina elettrica intestata all'Esecutata e qui attribuita al box in esame per la quota compless. di 2000/40000 (doc.C/7)

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il box al sub.742 non è frazionabile e da alienare unitamente alla quota cabina Enel ed il tutto in riunito nel "Lotto n.6".

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2021 per l'importo di euro 600,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Treviglio il 08/07/2021 ai nn.2772 serie 3T

Tipologia contratto: 1+1, scadenza 21/06/2022

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: risulterebbe che il Custode abbia provveduto alla disdetta contratto

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

Opponibilità ai terzi: SI

perchè registrato prima del Pignoramento.

Note: scaduto

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Canonica d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Canonica d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per i box € 13.000 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica Canonica D'adda (BG), via Brembate, 14

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			€ 15.600,00
Valore complessivo intero			€ 15.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box, con annesso cabina elettrica	0,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
per la procedura esecutiva -15%	€ -2.340,00
crisi di mercato 5%	€ -780,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 12.480,00
Valore diritto e quota	€ 12.480,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.480,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto ad IVA 22% salvo riduzione benefici fiscali 1^a casa.

Allegati

Lotto 1 e 2 - complesso in Castel Rozzone via Don Bosco

Doc.A/1 - inquadramento del complesso

Doc.A/2 - elab.planim.delle U.I. con rilievi e calcoli super. effettiva e virtuale

Doc.A/3 - stralcio prezziari FIMAA e Case & Terreni ed OMI

Doc.A/4 - estr. mappa e visure catastali alla data dicembre 2021 del Lotto 1

Doc.A/5 - Docfa 26.05.22 per deposito all'Ag.Entrate / Territorio del nuovo elab.planim. intero complesso (Lotto 1 e 2) nonché delle planim. ufficio al sub.703, deposito al sub.712, laboratorio al sub.713

Doc.A/6 - estr. mappa e visure catastali alla data dicembre 2021 del Lotto 2

Doc.A/7 - ispez. ipotecarie in Castel Rozzone al mp.130 sub.701, 703, 707 e generico mappale 130 sub.701 usque 708

Doc.A/8 - stralcio Google del Lotto 1 e scatti fotografici delle U.I. ivi ricavate

Doc.A/9 - stralcio Google del Lotto 2 e scatti fotografici delle U.I. ivi ricavate

Doc.A/10 - PEC 21.02.22 dell'Esperto alla Ditta Esecutata con l'invio dei rogiti 27.12.83 e 20.11.03 con richiesta di chiarimenti in ordine al vantato diritto di passo da parte dei [REDACTED] sull'area cortilizia Esecutata al mp.130 e successiva risposta dell'Esecutata con PEC 22.02.22 che ne sostiene in diritto per usucapione; al riguardo sono state effettuate le ispez. ipotec. su una delle 3 propr. [REDACTED] quale il mp.804 ed 804 sub.1, sulle quali nulla vi è annotato

Doc.A/11 - stralcio del PGT - Piano delle Regole, Documento di Piano prevedente in particolare "aree di Trasformazione PR04" con tavola illustrativa

Doc.A/12 - stralcio autorizz. edilizie reperite in Comune dal 10.05.76 a tutto il 14.05.13

Doc.A/13 - contratto di locazione stipulato il 05.07.19 di anni 6 decorr.05.07.19 e scad.04.07.25 tra il locatore [REDACTED]

[REDACTED] in liquid.srl ed il locatario [REDACTED]

Doc.A/14 - contratto di locazione stipulato il di anni 6 decorr.01.03.06 e scad.29.02.2012 tra il locatore [REDACTED]

[REDACTED] ed il locatario [REDACTED], artigiano

Doc.A/15 - ricorso intervento 28.06.22 di [REDACTED]

Lotto 3 - autorimessa (box) in Castel Rozzone via San Bernardo ricavata nel Cond.nio "Corte Grande"

Doc.B/1 - tavola d'inquadramento e planim. box al mp.1608 sub.733 con rilievo e calcolo superficie
Doc.B/2 - estratto mappa con visura di partita, elab.planim. intero complesso e planim. del box
Doc.B/3 - ispez. ipotecaria del box al mp.1608 sub.733
Doc.B/4 - scatti fotografici del complesso in via S.Bernardo e del box
Doc.B/5 - stralcio del PGT - Piano delle Regole
Doc.B/6 - stralcio delle autorizz. edilizie - 1° Lotto e succ.variante con comunicazione fine lavori e richiesta agibilità
Doc.B/7 - PEC 18.02.22 dell'Esperto al Comune di Castel Rozzone per richiesta chiarimenti in ordine allo svincolo della fideiussione di Lire 200.000.000 relativa al Piano Attuativo "Corte Grande" e successiva risposta del Comune con PEC 22.03.22 con allegata Delibera 11.12.96 di svincolo parziale di Lire 150.000.000 ed allegandovi anche la lettera 31.05.2001 e sollecito 17.05.2001 dell'imprenditore " [REDACTED] " che richiede lo svincolo della restante fideiussione di Lire 50.000.000;
in concreto di questo ultimo svincolo agli atti del Comune non vi è traccia, ma cosa certa che le opere di urbanizzazione sono state effettuate e a quanto risulterebbe senza contestazione alcuna
Doc.B/8 - PEC 15.03.22 dell'Esperto all'Esecutata e successiva risposta 15.03.22 dell'Esecutata con allegato il rendiconto spese cond.li nonchè richiesta 22.07.22 all'Amm.re e sua risposta 23.07.22 con l'ultimo rendiconto

Lotto 4 usque 9 - complesso in Canonica d'Adda via Brembate 14 "cond.nio Residenza San Giovanni"

Doc.C/1 - tavola d'inquadramento con elab.planim. di localizzazione U.I.
Doc.C/2 - planim. di tutte le U.I. (abitazione e box) con calcoli superf. lorde e virtuali
Doc.C/3 - visura catastale con estratto mappa, visura di partita al catasto terreni e fabbricato, elab.planim. intero complesso, planim.cabina elettrica, abitaz. al 2°p. e dei 6 box a p.interrato
Doc.C/4 - 4 istanze dell'esperto all'Ag.Entrate per rettifica toponomastica della cabina elettrica al sub.709, dell'abitaz. al sub.721, dei box ai subb.741,742,745,746,748 e 760 e successivi accoglimenti in data 15.04.22, 21.04.22, 21.07.22
Doc.C/5 - ispez. ipotecaria a campione dell'abitazione al sub.721, del box al sub.746 e della cabina elettrica al sub.709
Doc.C/6 - corografia tratta da Google e scatti fotografici del complesso e delle U.I. sub.astate
Doc.C/7 - prospetto riparto quota ipotecata sulla cabina elettrica al sub.709 da ripartire pro-quota a tutte le 7 U.I. (abitazione e 6 box)
Doc.C/8 - stralcio del PGT - Piano delle Regole
Doc.C/9 - PEC 15.03.22 dell'esperto per richiesta chiarimenti al Comune di Canonica d'Adda su un ipotetico Piano Attuativo emerso agli atti del Comune e succ. risposta 28.03.22 del Comune che attesta di "non abbiamo recuperato altro documento salvo quanto messo a disposizione in occasione accesso 14.02.22
Doc.C/10 - stralcio autorizz. edilizie e success.varianti per la costruzione dell'edificio e per la trasformazione del sottotetto in residenziale nonchè comunicazione di fine lavori alla data 24.07.09 con dichiar.17.07.09 sulla conformità impianti nonchè autocertificazione agibilità depositata il 30.03.2016 per le pratiche edilizie 11/2007 del 03.03.08 e succ. variante 13/2011 del 17.04.11
Doc.C/11 - PEC 19.01.22 del Custode con allegato rendiconto e verbale d'assemblea 30.09.21 del Cond. " [REDACTED] "
Doc.C/12 - PEC 03.06.22 dell'Ag.Entrate - Treviglio con la copia dei contratti di locazione box [REDACTED]

06-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Isabella Monti