

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 511/2021

PROMOSSA DA

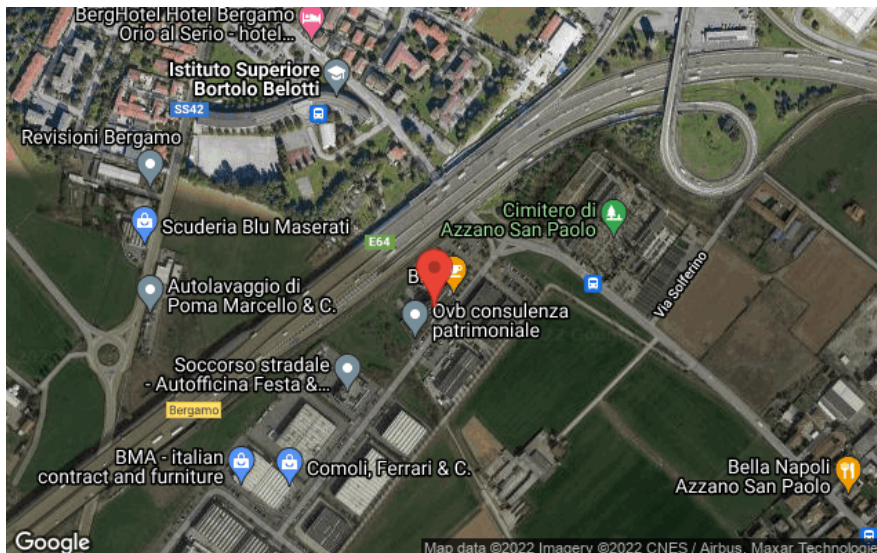
*omissis*

CONTRO

*omissis*

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

*omissis*



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** *omissis*

**Codice fiscale:** *omissis*

**Studio in:** *omissis*

**Telefono:** *omissis*

**Email:** *omissis*

**Pec:** *omissis*

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
VIA DELL'INDUSTRIA

## INDICE

### **Lotto: 001 - Immobile in corso di definizione a destinazione commerciale/direzionale a piano terra in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>34</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	34
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>34</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	34
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	35
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>36</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>37</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	37
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>37</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	37
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>38</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	38
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>38</b>
Corpo:.....	39
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>39</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>39</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	39
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>40</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	40
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>40</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>40</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>40</b>
Criterio di stima .....	40
Fonti d'informazione .....	41

Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	42
Regime fiscale della vendita.....	42

P

**Lotto: 002 - Immobile in corso di definizione a destinazione commerciale/direzionale a piano terra in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>43</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	43
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>43</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	43
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	44
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>46</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	46
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>46</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	46
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>47</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	47
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>47</b>
Corpo:.....	48
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>48</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>48</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	48
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>48</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	49
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>49</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>49</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>49</b>
Criterio di stima .....	49
Fonti d'informazione .....	50
Valutazione corpi.....	50

Adeguamenti e correzioni della stima.....	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	51
Regime fiscale della vendita .....	51

**Lotto: 003 - Immobile in corso di definizione a destinazione commerciale/direzionale a piano primo in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>52</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	52
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>52</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	52
Corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	53
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>54</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>55</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	55
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>55</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	55
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>56</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	56
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>56</b>
Corpo:.....	57
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>57</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>57</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	57
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>58</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	58
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>58</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>58</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>58</b>
Criterio di stima .....	58
Fonti d'informazione .....	59
Valutazione corpi.....	59

Adeguamenti e correzioni della stima.....	59
Prezzo base d'asta del lotto.....	60
Regime fiscale della vendita .....	60

## **Lotto: 004 - Immobile in corso di definizione a commerciale/direzionale a piano secondo in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>61</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	61
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>61</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	61
Corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	62
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>63</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>64</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	64
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>64</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	64
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>65</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	65
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>65</b>
Corpo:.....	66
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>66</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>66</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	66
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>67</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo .....	67
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>67</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>67</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>67</b>
Criterio di stima .....	67
Fonti d'informazione .....	68
Valutazione corpi.....	68
Adeguamenti e correzioni della stima.....	68

Prezzo base d'asta del lotto.....	68
Regime fiscale della vendita .....	69

**Lotto: 005 - Immobile in corso di definizione a destinazione magazzino/deposito a piano interrato in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>70</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria a Bergamo .....	70
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>70</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	70
Corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo .....	71
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>72</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>73</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo .....	73
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>73</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo .....	73
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>74</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo .....	74
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>74</b>
Corpo:.....	75
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>75</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>75</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo .....	75
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>76</b>
Corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo .....	76
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>76</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>76</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>76</b>
Criterio di stima .....	76
Fonti d'informazione .....	77
Valutazione corpi.....	77
Adeguamenti e correzioni della stima.....	77

Prezzo base d'asta del lotto.....	78
Regime fiscale della vendita .....	78

### **Lotto: 006 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>79</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	79
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>79</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	79
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	80
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>80</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>81</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	81
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>81</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	81
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>82</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	82
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>82</b>
Corpo:.....	83
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>83</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>83</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	83
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>84</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	84
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>84</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>84</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>84</b>
Criterio di stima .....	84
Fonti d'informazione .....	84
Valutazione corpi.....	85
Adeguamenti e correzioni della stima.....	85
Prezzo base d'asta del lotto.....	85
Regime fiscale della vendita .....	85

### **Lotto: 007 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>86</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	86

<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	86
DESCRIZIONE GENERALE .....	86
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	87
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	87
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	88
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	88
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	88
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	88
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	89
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	89
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	89
Corpo:.....	90
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	90
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	90
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	90
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	90
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	90
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	91
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	91
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	91
Criterio di stima .....	91
Fonti d'informazione .....	91
Valutazione corpi.....	91
Adeguamenti e correzioni della stima.....	92
Prezzo base d'asta del lotto.....	92
Regime fiscale della vendita .....	92

### **Lotto: 008 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	93
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	93
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	93
DESCRIZIONE GENERALE .....	93
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	94
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	94
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	95
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	95
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	95
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	95



<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	96
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	96
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	96
Corpo:.....	97
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	97
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	97
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	97
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	97
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	97
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	98
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	98
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	98
Criterio di stima .....	98
Fonti d'informazione .....	98
Valutazione corpi.....	98
Adeguamenti e correzioni della stima.....	99
Prezzo base d'asta del lotto.....	99
Regime fiscale della vendita .....	99

### **Lotto: 009 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	100
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	100
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	100
DESCRIZIONE GENERALE .....	100
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	101
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	101
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	102
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	102
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	102
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	102
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	103
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	103
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	103
Corpo:.....	104
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	104
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	104
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	104
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	104

Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	104
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>105</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>105</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>105</b>
Criterio di stima .....	105
Fonti d'informazione .....	105
Valutazione corpi.....	105
Adeguamenti e correzioni della stima.....	106
Prezzo base d'asta del lotto.....	106
Regime fiscale della vendita .....	106

### **Lotto: 010 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>107</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	107
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>107</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	107
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	108
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>108</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>109</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	109
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>109</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	109
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>110</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	110
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>110</b>
Corpo:.....	111
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>111</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>111</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	111
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>111</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	111
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>112</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>112</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>112</b>
Criterio di stima .....	112
Fonti d'informazione .....	112

Valutazione corpi.....	112
Adeguamenti e correzioni della stima.....	113
Prezzo base d'asta del lotto.....	113
Regime fiscale della vendita.....	113

### **Lotto: 011 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>114</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	114
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>114</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	114
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	115
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>115</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>116</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	116
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>116</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	116
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>117</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	117
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>117</b>
Corpo:.....	118
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>118</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>118</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	118
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>118</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	118
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>119</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>119</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>119</b>
Criterio di stima .....	119
Fonti d'informazione .....	119
Valutazione corpi.....	119
Adeguamenti e correzioni della stima.....	120
Prezzo base d'asta del lotto.....	120
Regime fiscale della vendita.....	120

**Lotto: 012 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	121
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	121
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	121
DESCRIZIONE GENERALE .....	121
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	122
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	122
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	123
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	123
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	123
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	123
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	124
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	124
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	124
Corpo:.....	125
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	125
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	125
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	125
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	125
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	125
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	126
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	126
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	126
Criterio di stima .....	126
Fonti d'informazione .....	126
Valutazione corpi.....	126
Adegamenti e correzioni della stima.....	127
Prezzo base d'asta del lotto.....	127
Regime fiscale della vendita .....	127

**Lotto: 013 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	128
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	128
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	128
DESCRIZIONE GENERALE .....	128

Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	129
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>129</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>130</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	130
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>130</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	130
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>131</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	131
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>131</b>
Corpo:.....	132
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>132</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>132</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	132
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>132</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	132
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>133</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>133</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>133</b>
Criterio di stima.....	133
Fonti d'informazione .....	133
Valutazione corpi.....	133
Adeguamenti e correzioni della stima.....	134
Prezzo base d'asta del lotto.....	134
Regime fiscale della vendita .....	134

### **Lotto: 014 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo:.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Criterio di stima .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Fonti d'informazione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Valutazione corpi.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Adeguamenti e correzioni della stima.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Prezzo base d'asta del lotto.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Regime fiscale della vendita .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

### **Lotto: 015 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo:.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Criterio di stima .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Fonti d'informazione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Valutazione corpi.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Adeguamenti e correzioni della stima.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Prezzo base d'asta del lotto.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Regime fiscale della vendita .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

### **Lotto: 016 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	149
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	149
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	149
DESCRIZIONE GENERALE .....	149
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	150
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	150
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	151
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	151
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	151
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	151
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	152
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	152
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	152
Corpo:.....	153
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	153
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	153
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	153
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	153
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	153
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	154
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	154
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	154
Criterio di stima .....	154
Fonti d'informazione .....	154

Valutazione corpi.....	154
Adeguamenti e correzioni della stima.....	155
Prezzo base d'asta del lotto.....	155
Regime fiscale della vendita.....	155

### **Lotto: 017 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>156</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	156
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>156</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	156
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	157
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>157</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>158</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	158
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>158</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	158
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>159</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	159
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>159</b>
Corpo:.....	160
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>160</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>160</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	160
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>160</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	160
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>161</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>161</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>161</b>
Criterio di stima .....	161
Fonti d'informazione .....	161
Valutazione corpi.....	161
Adeguamenti e correzioni della stima.....	162
Prezzo base d'asta del lotto.....	162
Regime fiscale della vendita.....	162



**Lotto: 018 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	163
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	163
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	163
DESCRIZIONE GENERALE .....	163
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	164
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	164
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	165
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	165
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	165
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	165
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	166
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	166
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	166
Corpo:.....	167
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	167
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	167
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	167
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	167
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	167
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	168
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	168
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	168
Criterio di stima .....	168
Fonti d'informazione .....	168
Valutazione corpi.....	168
Adeguamenti e correzioni della stima.....	169
Prezzo base d'asta del lotto.....	169
Regime fiscale della vendita .....	169

**Lotto: 019 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	170
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	170
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	170
DESCRIZIONE GENERALE .....	170
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	171

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	171
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	172
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	172
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	172
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	172
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	173
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	173
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	173
Corpo:.....	174
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	174
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	174
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	174
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	174
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	174
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	175
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	175
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	175
Criterio di stima .....	175
Fonti d'informazione .....	175
Valutazione corpi.....	175
Adeguamenti e correzioni della stima.....	176
Prezzo base d'asta del lotto.....	176
Regime fiscale della vendita .....	176

### **Lotto: 020 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	177
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	177
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	177
DESCRIZIONE GENERALE .....	177
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	178
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	178
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	179
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	179
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	179
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	179
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	180
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	180

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	180
Corpo:.....	181
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	181
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	181
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	181
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	181
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	181
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	182
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	182
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	182
Criterio di stima .....	182
Fonti d'informazione .....	182
Valutazione corpi.....	182
Adeguamenti e correzioni della stima.....	183
Prezzo base d'asta del lotto.....	183
Regime fiscale della vendita .....	183

### **Lotto: 021 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	184
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	184
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	184
DESCRIZIONE GENERALE .....	184
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	185
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	185
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	186
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	186
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	186
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	186
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	187
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	187
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	187
Corpo:.....	188
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	188
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	188
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	188
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	188
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	188

<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	189
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	189
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	189
Criterio di stima .....	189
Fonti d'informazione .....	189
Valutazione corpi.....	189
Adeguamenti e correzioni della stima .....	190
Prezzo base d'asta del lotto.....	190
Regime fiscale della vendita .....	190

### **Lotto: 022 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	191
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	191
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	191
DESCRIZIONE GENERALE .....	191
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	192
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	192
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	193
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	193
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	193
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	193
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	194
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	194
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	194
Corpo:.....	195
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	195
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	195
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	195
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	195
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	195
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	196
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	196
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	196
Criterio di stima .....	196
Fonti d'informazione .....	196
Valutazione corpi.....	196
Adeguamenti e correzioni della stima.....	197

Prezzo base d'asta del lotto.....	197
Regime fiscale della vendita .....	197

### **Lotto: 023 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>198</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	198
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>198</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	198
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	199
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>199</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>200</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	200
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>200</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	200
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>201</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	201
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>201</b>
Corpo:.....	202
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>202</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>202</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	202
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>202</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	202
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>203</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>203</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>203</b>
Criterio di stima .....	203
Fonti d'informazione .....	203
Valutazione corpi.....	203
Adeguamenti e correzioni della stima.....	204
Prezzo base d'asta del lotto.....	204
Regime fiscale della vendita .....	204

### **Lotto: 024 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>205</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	205
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>205</b>

DESCRIZIONE GENERALE .....	205
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	206
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	206
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	207
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	207
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	207
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	207
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	208
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	208
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	208
Corpo:.....	209
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	209
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	209
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	209
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	209
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	209
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	210
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	210
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	210
Criterio di stima .....	210
Fonti d'informazione .....	210
Valutazione corpi.....	210
Adeguamenti e correzioni della stima.....	211
Prezzo base d'asta del lotto.....	211
Regime fiscale della vendita .....	211

### **Lotto: 025 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	212
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	212
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	212
DESCRIZIONE GENERALE .....	212
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	213
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	213
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	214
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	214
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	214
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	214

<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	215
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	215
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	215
Corpo:.....	215
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	216
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	216
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	216
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	216
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	216
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	217
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	217
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	217
Criterio di stima .....	217
Fonti d'informazione .....	217
Valutazione corpi.....	217
Adeguamenti e correzioni della stima.....	218
Prezzo base d'asta del lotto.....	218
Regime fiscale della vendita .....	218

### **Lotto: 026 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	219
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	219
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	219
DESCRIZIONE GENERALE .....	219
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	220
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	220
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	221
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	221
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	221
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	221
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	222
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	222
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	222
Corpo:.....	223
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	223
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	223
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	223
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	223

Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	223
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>224</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>224</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>224</b>
Criterio di stima .....	224
Fonti d'informazione .....	224
Valutazione corpi.....	224
Adegamenti e correzioni della stima.....	225
Prezzo base d'asta del lotto.....	225
Regime fiscale della vendita .....	225

### **Lotto: 027 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>226</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	226
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>226</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	226
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	227
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>227</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>228</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	228
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>228</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	228
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>229</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	229
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>229</b>
Corpo:.....	230
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>230</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>230</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	230
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>230</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	230
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>231</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>231</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>231</b>
Criterio di stima .....	231
Fonti d'informazione .....	231
Valutazione corpi.....	231



Adeguamenti e correzioni della stima.....	232
Prezzo base d'asta del lotto.....	232
Regime fiscale della vendita .....	232

### **Lotto: 028 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>233</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	233
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>233</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	233
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	234
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>234</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>235</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	235
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>235</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	235
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>236</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	236
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>236</b>
Corpo:.....	237
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>237</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>237</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	237
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>237</b>
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	237
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>238</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>238</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>238</b>
Criterio di stima .....	238
Fonti d'informazione .....	238
Valutazione corpi.....	238
Adeguamenti e correzioni della stima.....	239
Prezzo base d'asta del lotto.....	239
Regime fiscale della vendita .....	239

**Lotto: 029 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	240
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	240
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	240
DESCRIZIONE GENERALE .....	240
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	241
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	241
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	242
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	242
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	242
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	242
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	243
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	243
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	243
Corpo:.....	244
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	244
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	244
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	244
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	244
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	244
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	245
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	245
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	245
Criterio di stima .....	245
Fonti d'informazione .....	245
Valutazione corpi.....	245
Adeguamenti e correzioni della stima.....	246
Prezzo base d'asta del lotto.....	246
Regime fiscale della vendita .....	246

**Lotto: 030 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	247
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	247
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	247
DESCRIZIONE GENERALE .....	247
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	248

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	248
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	249
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	249
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	249
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	249
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	250
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	250
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	250
Corpo:.....	251
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	251
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	251
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	251
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	251
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	251
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	252
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	252
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	252
Criterio di stima .....	252
Fonti d'informazione .....	252
Valutazione corpi.....	252
Adeguamenti e correzioni della stima.....	253
Prezzo base d'asta del lotto.....	253
Regime fiscale della vendita .....	253

### **Lotto: 031 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	254
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	254
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	254
DESCRIZIONE GENERALE .....	254
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	255
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	255
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	256
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	256
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	256
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	256
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	257
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	257

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	257
Corpo:.....	258
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	258
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	258
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	258
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	258
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	258
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	259
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	259
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	259
Criterio di stima .....	259
Fonti d'informazione .....	259
Valutazione corpi.....	259
Adeguamenti e correzioni della stima.....	260
Prezzo base d'asta del lotto.....	260
Regime fiscale della vendita .....	260

### **Lotto: 032 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	261
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	261
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	261
DESCRIZIONE GENERALE .....	261
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	262
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	262
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	263
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	263
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	263
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	263
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	264
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	264
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	264
Corpo:.....	265
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	265
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	265
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	265
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	265
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	265

<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	266
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	266
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	266
Criterio di stima .....	266
Fonti d'informazione .....	266
Valutazione corpi.....	266
Adeguamenti e correzioni della stima .....	267
Prezzo base d'asta del lotto.....	267
Regime fiscale della vendita .....	267

### **Lotto: 033 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	268
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	268
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	268
DESCRIZIONE GENERALE .....	268
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	269
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	269
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	270
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	270
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	270
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	270
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	271
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	271
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	271
Corpo:.....	272
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	272
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	272
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	272
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	272
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	272
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	273
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	273
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	273
Criterio di stima .....	273
Fonti d'informazione .....	273
Valutazione corpi.....	273
Adeguamenti e correzioni della stima.....	274

Prezzo base d'asta del lotto.....	274
Regime fiscale della vendita .....	274

### **Lotto: 034 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	275
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	275
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	275
DESCRIZIONE GENERALE .....	275
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	276
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	276
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	277
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	277
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	277
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	277
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	278
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	278
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	278
Corpo:.....	279
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	279
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	279
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	279
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	279
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	279
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	280
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	280
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	280
Criterio di stima .....	280
Fonti d'informazione .....	280
Valutazione corpi.....	280
Adeguamenti e correzioni della stima.....	281
Prezzo base d'asta del lotto.....	281
Regime fiscale della vendita .....	281

### **Lotto: 035 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	282
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	282
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	282

DESCRIZIONE GENERALE .....	282
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	283
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	283
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	284
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	284
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	284
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	284
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	285
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	285
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	285
Corpo:.....	286
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	286
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	286
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	286
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	286
Corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.....	286
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	287
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	287
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	287
Criterio di stima .....	287
Fonti d'informazione .....	287
Valutazione corpi.....	287
Adeguamenti e correzioni della stima.....	288
Prezzo base d'asta del lotto.....	288
Regime fiscale della vendita .....	288

### **Lotto: 036 - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	289
Corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo .....	289
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	289
DESCRIZIONE GENERALE .....	289
Corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo .....	290
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	290
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	291
Corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo .....	291
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	291
Corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo .....	291

<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>292</b>
Corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo .....	292
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>292</b>
Corpo:.....	292
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>292</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>293</b>
Corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo .....	293
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>293</b>
Corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo .....	293
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>293</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>293</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>294</b>
Criterio di stima .....	294
Fonti d'informazione .....	294
Valutazione corpi.....	294
Adeguamenti e correzioni della stima.....	295
Prezzo base d'asta del lotto.....	295
Regime fiscale della vendita .....	295



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** *omissis*

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-05-2022 alle 11:15

**Creditore Procedente:** *omissis*.

**Esecutato:** *omissis*

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** *omissis*

**Data nomina:** 28-10-2021

**Data giuramento:** 28-10-2021

**Data sopralluogo:** 18-11-2021

**Cronologia operazioni peritali:**

03-11-2021 reperimento documentazione catastale

11-11-2021 accesso agli atti presso il Comune di Bergamo

18-11-2021 sopralluogo e rilievo degli immobili

17-02-2022 incontro con tecnico del Comune di Bergamo per verifica procedure edilizie

17-02-2022 richiesta di chiarimento alla Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bergamo in merito alla Convenzione n. 29499/4901 del 10 maggio 2005 - prot. n. E0049888 in data 18/02/2022

28-02-2022 richiesta di variazione catastale con classamento in F/4

03-03-2022 sospensione dell'Ufficio Provinciale - Territorio per non ammissibilità della classe F/4

03-03-2022 richiesta di variazione catastale con classamento in F/3

07-03-2022 sospensione dell'Ufficio Provinciale - Territorio con richiesta di dichiarazione che l'intervento edilizio rientra tra quelli descritti nell'art. 3 comma 1 lettera d del DPR 380/2001

08-03-2022 data l'impossibilità di dichiarare quanto richiesto dal catasto perchè privo di fondamento e non vero, il perito stimatore produce relazione illustrativa e documentazione fotografica da allegare alla nuova richiesta di variazione castale con classamento in F/3

10-03-2022 sospensione dell'Ufficio Provinciale - Territorio con richiesta di classamento in F/4

11-03-2022 deposito nuova richiesta di variazione catastale con classamento in F/4

14-03-2022 registrazione nuovi accatastamenti

Beni in **Bergamo (BG)**  
VIA DELL'INDUSTRIA

## **Lotto: 001 - Immobile in corso di definizione a destinazione commerciale/direzionale a piano terra in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

Intestazione: *omissis*,

proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 766, indirizzo via dell'Industria SN, piano T, comune BERGAMO, categoria F/4, rendita € 0,00

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/03/2022 Pratica n. BG0032810 in atti dal 14/03/2022 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 32810.1/2022)

Confini: da nord in senso orario: mappale 2649 sub 5 e sub 2; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 727

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria, e si trova al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009

In particolare l'immobile di cui al corpo A si sviluppa su un unico livello, a piano terra, e affaccia per tutto il lato sud-est sul passaggio coperto comune con ampie vetrate. Vi si accede dal disimpegno scale/porticato posto sul lato sud-ovest; è inoltre dotato di uscita di sicurezza sul sopra citato porticato posto a sud-est. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava al rustico ed indiviso.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 152 mq.

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

ha un'altezza utile interna di circa m. da definire in fase di completamento: nella DIA indicati m 3.28

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:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile è in condizioni molto buone. L'immobile in oggetto si presenta al rustico e va completato per quanto riguarda la realizzazione dei bagni, le dotazioni impiantistiche (elettriche, termoidrauliche, di condizionamento e ventilazione) e le finiture: mancano infatti le pareti divisorie dei bagni e tutti i relativi sanitari e accessori, mancano completamente pavimenti e controsoffitti ed anche alcuni cartongessi di tamponamento.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>lastre alveolari prefabbricate</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>lamiera di alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in grès porcellanto ingelive</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> Note: Si specifica che l'impianto termico per il riscaldamento invernale e condizionamento estivo è centralizzato ed è ancora da

	eeguire per la parte di distribuzione interna dell'immobile in oggetto
Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione ed immissione</b> condizioni: <b>da realizzare</b> Note: Si specifica che l'impianto di ventilazione è centralizzato

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Note	Esiste distribuzione fino all'immobile ma manca distribuzione in terna
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Centralizzato con distribuzione a collettori
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere allacciato e distribuito
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere allacciato e distribuito
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il condominio è dotato di ascensori
Esistenza carri ponte	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** **prot.** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso. Si precisa che l'agibilità riguardava l'intero complesso immobiliare e che, stante la condizione non agibile, la stessa è nulla per l'immobile oggetto di stima e andrà richiesta come agibilità tardiva (con versamento di oblazione pari ad € 484,00) alla fine dei lavori di completamento del presente immobile

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna e rimessa a rustico

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture con rimessa a rustico del fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
Onorario professionale per CILA in SANATORIA	€ 1.000,00
Oblazione comunale	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree

	esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile non ultimato ma in corso di definizione

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa categoria catastale dell'immobile da D/8 a F/4 con diversa distribuzione interna

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito stimatore, contestualmente alla redazione della relazione peritale, ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile con variazione dalla precedente categoria catastale D/8 alla categoria catastale F/4

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ec art. 567 risulta mancante dei dati relativi alla proprietà ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**dal 04/01/2005 al 10/05/2005.**

*omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà  
**dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**  
*omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

**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 - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

**Bene futuro [F] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** mediamente € 2.300,00 esclusi i consumi

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 4.502,89. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolte

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 23,517

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00
		<b>152,00</b>		<b>152,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stesso, si ritiene che non possa essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione dell'immobile facilmente accessibile, la condizione dell'immobile che è stato realizzato nel 2009 con prestazioni di alta efficienza energetica, le sue caratteristiche urbanistiche, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

La stima ha tenuto conto della attuale condizione "al rustico" dell'immobile: si è pertanto stimato il valore di mercato di un immobile finito che abbia le stesse caratteristiche tipologiche, strutturali, energetiche e di finitura del complesso immobiliare di cui l'unità fa parte assegnando allo stesso un valore di € 2.500,00 mq. Tenuto conto della presenza e del funzionamento degli impianti condominiali di riscaldamento, raffrescamento e ventilazione forzata, si è stimato che il completamento degli impianti della singola unità immobiliare ammonti indicativamente al 20% del suo valore a mq e che le finiture della stessa (pavimenti galleggianti, controsoffitti, cartongessi, tinteggiature, porte, finestre bagni, sanitari e rubinetterie) abbiano una incidenza di circa 200 €/mq.

Si è inoltre tenuto conto dei costi professionali che dovranno essere affrontati per la pratica di completamento dell'unità immobiliare, per l'accatamento e per la richiesta di agibilità tardiva.



Alla luce di tutte queste valutazioni si è stimato pertanto che l'immobile, nella sua attuale condizione, abbia un valore di mercato di €/mq 1.700,00

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo. Bene futuro [F]  
Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 258.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	152,00	€ 1.700,00	€ 258.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 258.400,00
Valore corpo			€ 258.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 258.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 258.400,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo	Bene futuro [F]	152,00	€ 258.400,00	€ 258.400,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.920,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 243.480,00

Valore diritto e quota € 243.480,00

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

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

**€ 243.480,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## **Lotto: 002 - Immobile in corso di definizione a destinazione commerciale/direzionale a piano terra in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

Intestazione: *omissis*

proprietà per 1/1,

foglio 113, particella 2649, subalterno 765, indirizzo via dell'Industria SN, piano T, comune BERGAMO,

categoria F/4, rendita € 0,00

Derivante da:

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/03/2022 Pratica n. BG0032809 in atti dal 14/03/2022 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 32809.1/2022)

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 724

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria, e si trova al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009  
In particolare l'immobile di cui al lotto 2 - corpo A si sviluppa su un unico livello, a piano terra, e affaccia per tutto il lato sud-est sul passaggio coperto comune con ampie vetrate; affaccia inoltre anche sul lato nord-ovest e sul lato ovest, occupando quasi interamente il piano terra dell'ala sud-ovest del complesso immobiliare. Vi si accede dal disimpegno in corrispondenza del gruppo scale rotondo centrale ed in alternativa dal porticato. Al momento del sopralluogo si presentava al rustico ed indiviso, a meno di un angolo riservato dalla proprietà e destinato ad ufficio ed esposizione di materiali per il completamento degli immobili non finiti.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 527 mq.

Superficie complessiva di circa mq **527,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

ha un'altezza utile interna di circa m. da definire in fase di completamento: nella DIA indicati m 3.28

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:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile è in condizioni molto buone. L'immobile in oggetto si presenta al rustico e va completato per quanto riguarda la realizzazione dei bagni, le dotazioni impiantistiche (elettriche, termoidrauliche, di condizionamento e ventilazione) e le finiture: mancano infatti le pareti divisorie dei bagni e tutti i relativi sanitari e accessori, mancano completamente pavimenti e controsoffitti ed anche alcuni cartongessi di tamponamento.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>lastre alveolari prefabbricate</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>lamiera di alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in grès porcellanto ingelive</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> Note: Si specifica che l'impianto termico per il riscaldamento invernale e condizionamento estivo è centralizzato ed è ancora di

	eeguire per la parte di distribuzione interna dell'immobile in oggetto
Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione ed immissione</b> condizioni: <b>da realizzare</b> Note: Si specifica che l'impianto di ventilazione è centralizzato

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Note	Esiste distribuzione fino all'immobile ma manca distribuzione in terna
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Centralizzato con distribuzione a collettori
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere allacciato e distribuito
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere allacciato e distribuito
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il condominio è dotato di ascensori
Esistenza carri ponte	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso. Si precisa che l'agibilità riguardava l'intero complesso immobiliare e che, stante la condizione non agibile, la stessa è nulla per l'immobile oggetto di stima e andrà richiesta come agibilità tardiva (con versamento di oblazione pari ad € 484,00) alla fine dei lavori di completamento del presente immobile

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna e rimessa a rustico

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei tramezzi di divisione e dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture con rimessa a rustico del fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
Onorario Professionale per CILA in SANATORIA	€ 1.000,00
Oblazione al Comune	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree

	esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: immobile non ultimato ma in corso di definizione

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa categoria catastale da D/8 a F/4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito stimatore, contestualmente alla redazione della relazione peritale, ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile con variazione dalla precedente categoria catastale D/8 alla categoria catastale F/4

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.**

In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**dal 04/01/2005 al 10/05/2005.**

*omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà  
dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).  
*omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

**Bene futuro [F] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 7.000,00 esclusi i consumi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 14.109,15. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 81,128

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



**Identificativo corpo:** A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	527,00	1,00	527,00
		<b>527,00</b>		<b>527,00</b>

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche ed impiantistiche dello stesso, si ritiene che possa essere oggetto di divisione in tre distinte unità immobiliari come previsto dal progetto originario

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione dell'immobile facilmente accessibile, la condizione dell'immobile che è stato realizzato nel 2009 con prestazioni di alta efficienza energetica, le sue caratteristiche urbanistiche, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

La stima ha tenuto conto della attuale condizione "al rustico" dell'immobile: si è pertanto stimato il valore di mercato di un immobile finito che abbia le stesse caratteristiche tipologiche, strutturali, energetiche e di finitura del complesso immobiliare di cui l'unità fa parte assegnando allo stesso un valore di € 2.500,00 mq. Tenuto conto della presenza e del funzionamento degli impianti condominiali di riscaldamento, raffrescamento e ventilazione forzata, si è stimato che il completamento degli impianti della singola unità immobiliare ammonti indicativamente al 20% del suo valore a mq e che le finiture della stessa (pavimenti galleggianti, controsoffitti, cartongessi, tinteggiature, porte, finestre bagni, sanitari e rubinetterie) abbiano una incidenza di circa 200 €/mq.

Si è inoltre tenuto conto dell'ammontare dei costi professionali che dovranno essere affrontati per la pratica di completamento dell'unità immobiliare, per l'accatastamento e per la richiesta di agibilità tardiva.

Alla luce di tutte queste valutazioni si è stimato pertanto che l'immobile, nella sua attuale condizione, abbia

un valore di mercato di €/mq 1.700,00

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

## 12.3 Valutazione corpi:

**A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo. Bene futuro [F]  
Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 895.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	527,00	€ 1.700,00	€ 895.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 895.900,00
Valore corpo			€ 895.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 895.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 895.900,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare a piano terra, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo	Bene futuro [F]	527,00	€ 895.900,00	€ 895.900,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 44.795,00

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

### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 849.105,00

Valore diritto e quota € 849.105,00

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

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

**€ 849.105,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## **Lotto: 003 - Immobile in corso di definizione a destinazione commerciale/direzionale a piano primo in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.  
Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

Intestazione: *omissis*,

proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 767, indirizzo via dell'Industria SN, piano 1, comune BERGAMO, categoria F/4, rendita € 0,00

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/03/2022 Pratica n. BG0032811 in atti dal 14/03/2022 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 32811.1/2022)

Confini: da nord in senso orario: affaccio su cortile interno e su via dell'Industria; bene comune mappale 2649 sub 2

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria, e si trova al piano primo di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009. In particolare l'immobile di cui al lotto 3 si sviluppa su un unico livello, al piano primo dell'ala nord-est del complesso e affaccia con ampie vetrate su via dell'Industria ad est e verso l'autostrada ad ovest. La facciata nord-est è invece completamente cieca e destinata ad ospitare i servizi. Vi si accede dal corpo scala posto ad est attraverso il percorso porticato sul quale si attestano i tre corpi scala del complesso. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava al rustico ed indiviso.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 297 mq.

Superficie complessiva di circa mq **297,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

ha un'altezza utile interna di circa m. da definire in fase di completamento: nella DIA indicati m 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile è in condizioni molto buone. L'immobile in oggetto si presenta al rustico e va completato per quanto riguarda la realizzazione dei bagni, le dotazioni impiantistiche (elettriche, termoidrauliche, di condizionamento e ventilazione) e le finiture: mancano infatti le pareti divisorie dei bagni e tutti i relativi sanitari e accessori, mancano completamente pavimenti e controsoffitti ed anche alcuni cartongessi di tamponamento.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>lastre alveolari prefabbricate</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>lamiera di alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in grès porcellanto ingelive</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> Note: Si specifica che l'impianto termico per il riscaldamento invernale e condizionamento estivo è centralizzato ed è ancora da eseguire per la parte di distribuzione interna dell'immobile in oggetto

Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione ed immissione</b> condizioni: <b>da realizzare</b> Note: Si specifica che l'impianto di ventilazione è centralizzato
--------------	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	Esiste distribuzione fino all'immobile ma manca distribuzione in terna
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Centralizzato con distribuzione a collettori
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere allacciato e distribuito
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere allacciato e distribuito
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il condominio è dotato di ascensori
Esistenza carri ponte	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** **prot.** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

**Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria (opere interne)

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: Si precisa che l'agibilità, stante la condizione non agibile dell'immobile, è nulla e andrà richiesta come agibilità tardiva (con versamento di oblazione pari ad € 484,00) alla fine dei lavori di completamento del presente immobile

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna e rimessa a rustico

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture con rimessa a rustico del fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
Onorario Professionale per CILA in SANATORIA	€ 1.000,00
Oblazione al Comune	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non inter-

	venga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.  
Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile non ultimato ma in corso di definizione

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa categoria catastale da D/8 a F/4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito stimatore, contestualmente alla redazione della relazione peritale, ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile con variazione dalla precedente categoria catastale D/8 alla categoria catastale F/4

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio** al . In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate



**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà

dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

**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 - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

**Bene futuro [F] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 4.200,00 esclusi i consumi

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 8.384,29. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolte

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 40,759

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	297,00	1,00	297,00
		<b>297,00</b>		<b>297,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche, morfologiche ed impiantistiche dello stesso, si ritiene che non possa essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione dell'immobile facilmente accessibile, la condizione dell'immobile che è stato realizzato nel 2009 con prestazioni di alta efficienza energetica, le sue caratteristiche urbanistiche, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

La stima ha tenuto conto della attuale condizione "al rustico" dell'immobile: si è pertanto stimato il valore di mercato di un immobile finito che abbia le stesse caratteristiche tipologiche, strutturali, energetiche e di finitura del complesso immobiliare di cui l'unità fa parte assegnando allo stesso un valore di € 2.500,00 mq. Tenuto conto della presenza e del funzionamento degli impianti condominiali di riscaldamento, raffrescamento e ventilazione forzata, si è stimato che il completamento degli impianti della singola unità immobiliare ammonti indicativamente al 20% del suo valore a mq e che le finiture della stessa (pavimenti galleggianti, controsoffitti, cartongessi, tinteggiature, porte, finestre bagni, sanitari e rubinetterie) abbiano una incidenza di circa 200 €/mq.

Si è inoltre tenuto conto dell'ammontare dei costi professionali che dovranno essere affrontati per la pratica di completamento dell'unità immobiliare, per l'accatamento e per la richiesta di agibilità tardiva.

Alla luce di tutte queste valutazioni si è stimato pertanto che l'immobile, nella sua attuale condizione, abbia un valore di mercato di €/mq 1.700,00

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BERGAMO.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo. Bene futuro [F]  
Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 504.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	297,00	€ 1.700,00	€ 504.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 504.900,00
Valore corpo			€ 504.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 504.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 504.900,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare a piano primo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo	Bene futuro [F]	297,00	€ 504.900,00	€ 504.900,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 25.245,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 477.655,00

Valore diritto e quota € 477.655,00

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

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

**€ 477.655,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## **Lotto: 004 - Immobile in corso di definizione a commerciale/direzionale a piano secondo in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.  
Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

Intestazione: *omissis*

proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 768, indirizzo via dell'Industria SN, piano 2, comune BERGAMO, categoria F/4, rendita € 0,00

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/03/2022 Pratica n. BG0032812 in atti dal 14/03/2022 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 32812.1/2022)

Confini: da nord in senso orario: mappale 2649 sub 745, sub 751, 750; vano scala comune di cui al mappale 2649 sub 3

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato principalmente alle attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria, e si trova al piano secondo di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009. In particolare l'immobile di cui al lotto 4 si sviluppa su un unico livello, al piano secondo dell'ala sud-ovest del complesso e affaccia con ampie vetrate a nord-ovest sull'autostrada. Vi si accede dal corpo scala posto ad ovest attraverso il percorso porticato sul quale si attestano i tre corpi scala che distribuiscono il complesso. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava al rustico ed indiviso. L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 203 mq.

Superficie complessiva di circa mq **203,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

ha un'altezza utile interna di circa m. da definire in fase di completamento: nella DIA indicati m 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile è in condizioni molto buone. L'immobile in oggetto si presenta al rustico e va completato per quanto riguarda il completamento della realizzazione bagni, le dotazioni impiantistiche (elettriche, termoidrauliche, di condizionamento e ventilazione) e le finiture: mancano infatti le porte, i sanitari e accessori, mancano completamente pavimenti e controsoffitti ed anche alcuni cartongessi di tamponamento. Sono parzialmente presenti le canalizzazioni degli impianti e la distribuzione idrica dei bagni

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>lastre alveolari prefabbricate</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>lamiera di alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in grès porcellanato ingelive</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> Note: Si specifica che l'impianto termico per il riscaldamento invernale e condizionamento estivo è centralizzato ed è ancora da eseguire per la parte di distribuzione interna dell'immobile in oggetto

Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione ed immissione</b> condizioni: <b>da realizzare</b> Note: Si specifica che l'impianto di ventilazione è centralizzato
--------------	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	Esiste distribuzione fino all'immobile e parziale distribuzione interna
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Centralizzato con distribuzione a collettori
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere completato
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere completato: esistono macchine e canali, da colaudare e completare
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il condominio è dotato di ascensori
Esistenza carri ponte	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso. Si precisa che l'agibilità riguardava l'intero complesso immobiliare e che, stante la condizione non agibile, la stessa è nulla per l'immobile oggetto di stima e andrà richiesta come agibilità tardiva (con versamento di oblazione pari ad € 484,00) alla fine dei lavori di completamento del presente immobile

**Numero pratica:** omissis

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria (opere interne)

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data omissis

Rilascio in data omissis

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.****Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna e rimessa a rustico

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna per diversa esecuzione dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture con rimessa a rustico del fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
Offerta per CILA in SANATORIA	€ 1.000,00
Oblazione al Comune	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.****Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-



	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile non ultimato ma in corso di definizione

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa categoria catastale da D/8 a F/4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito stimatore, contestualmente alla redazione della relazione peritale, ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile con variazione dalla precedente categoria catastale D/8 alla categoria catastale F/4 - in corso di definizione

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.**

In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**dal 04/01/2005 al 10/05/2005.**

In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà

**dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

**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 - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

**Bene futuro [F] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 3.500,00 esclusi i consumi

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 6.856,78. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 29,762

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	203,00	1,00	203,00
		<b>203,00</b>		<b>203,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche, morfologiche ed impiantistiche dello stesso, si ritiene che non possa essere oggetto di divisione

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione dell'immobile facilmente accessibile, la condizione dell'immobile che è stato realizzato nel 2009 con prestazioni di alta efficienza energetica, le sue caratteristiche urbanistiche, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

La stima ha tenuto conto della attuale condizione "al rustico" dell'immobile: si è pertanto stimato il valore di mercato di un immobile finito che abbia le stesse caratteristiche tipologiche, strutturali, energetiche e di finitura del complesso immobiliare di cui l'unità fa parte assegnando allo stesso un valore di € 2.500,00 mq. Tenuto conto della presenza e del funzionamento degli impianti condominiali di riscaldamento, raffrescamento e ventilazione forzata, tenuto conto che l'immobile è già parzialmente dotato degli impianti e dei divisori bagni, si è stimato che il completamento degli impianti della singola unità immobiliare ammonti indicativamente al 20% del suo valore a mq e che le finiture della stessa (pavimenti galleggianti, controsoffitti, cartongessi, tinteggiature, porte, finestre bagni, sanitari e rubinetterie) abbiano una incidenza di circa 150 €/mq.

Si è inoltre tenuto conto dell'ammontare dei costi professionali che dovranno essere affrontati per la pratica di completamento dell'unità immobiliare, per l'accatastamento e per la richiesta di agibilità tardiva. Alla luce di tutte queste valutazioni si è stimato pertanto che l'immobile, nella sua attuale condizione, abbia un valore di mercato di €/mq 1.800,00

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
 Uffici del registro di BERGAMO;  
 Ufficio tecnico di BERGAMO;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BERGAMO.

## 12.3 Valutazione corpi:

**A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo. Bene futuro [F]  
 Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 365.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	203,00	€ 1.800,00	€ 365.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 365.400,00
Valore corpo			€ 365.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 365.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 365.400,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare a piano secondo, in corso di definizione, a destinazione commerciale/direzionale in via dell'Industria a Bergamo	Bene futuro [F]	203,00	€ 365.400,00	€ 365.400,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18.270,00

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

### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 345.130,00  
 Valore diritto e quota € 345.130,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 345.130,00

## **12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## **Lotto: 005 - Immobile in corso di definizione a destinazione magazzino/deposito a piano interrato in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo.  
Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

Intestazione: *omissis*,

proprietà per 1/1,

foglio 113, particella 2649, subalterno 764, indirizzo via dell'Industria SN, piano S1, comune BERGAMO, categoria F/4, rendita € 0,00

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/03/2022 Pratica n. BG0032807 in atti dal 14/03/2022 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 32807.1/2022)

Confini: da nord in senso orario: muri di contenimento contro terreno; mappale 2649 sub 759 e 762; spazi comuni di cui al mappale 2649 sub 711;

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato principalmente alle attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria, e si trova al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009. In particolare l'immobile di cui al lotto 5 si sviluppa su un unico livello, al piano interrato dell'ala nord-est del complesso; all'immobile si accede dal corpo scala posto a nord-est; al piano interrato l'immobile è accessibile da due diversi ingressi contrapposti. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava al rustico ed indiviso.

Per una consistente porzione del lato nord-ovest l'immobile affaccia sull'ampia intercapedine a cielo aperto che si apre a piano interrato in corrispondenza dell'accesso carrabile che consente l'accessibilità al piano interrato anche ai mezzi pesanti.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 564 mq.

Superficie complessiva di circa mq **564,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

ha un'altezza utile interna di circa m. da definire in fase di completamento: nella DIA indicati m 3.15

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:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile è in condizioni molto buone. L'immobile in oggetto si presenta al rustico e va completato per quanto riguarda il completamento delle dotazioni impiantistiche (elettriche, termoidrauliche e di condizionamento) e le finiture: mancano infatti le porte, i pavimenti e i controsoffitti ed alcuni cartongessi di tamponamento. Trattandosi di immobile destinato a deposito/magazzino, nel progetto non erano previsti bagni.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>lastre alveolari prefabbricate</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>lamiera di alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in grès porcellanato ingelive</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> Note: Si specifica che l'impianto termico per il riscaldamento invernale e condizionamento estivo è centralizzato ed è ancora da

	eeguire per la parte di distribuzione interna dell'immobile in oggetto
Ventilazione	tipologia: <b>per estrazione ed immissione</b> condizioni: <b>da realizzare</b> Note: Si specifica che l'impianto di ventilazione è centralizzato

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	Esiste distribuzione fino all'immobile, da eseguire completamente la distribuzione interna
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Centralizzato con distribuzione a collettori
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere completamente eseguito
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste impianto centralizzato ma presso l'immobile l'impianto deve essere completato: esistono macchine e canali, da collaudare e completare
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Il condominio è dotato di ascensori
Esistenza carri ponte	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso. Si precisa che l'agibilità riguardava l'intero complesso immobiliare e che, stante la condizione non agibile, la stessa è nulla per l'immobile oggetto di stima e andrà richiesta come agibilità tardiva (con versamento di oblazione pari ad € 484,00) alla fine dei lavori di completamento del presente immobile



**Numero pratica:** omissis

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria (opere interne)

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data omissis

Rilascio in data omissis

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei bagni; mancata esecuzione di impianti e finiture

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna e rimessa a rustico

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna per mancata esecuzione dei divisori; mancata esecuzione di impianti e finiture con rimessa a rustico del fabbricato

Oneri di regolarizzazione	
Onorario Professionale per CILA in SANATORIA	€ 1.000,00
Oblazione al Comune	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano

	già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo.**

**Bene futuro [F] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile non ultimato ma in corso di definizione

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa categoria catastale da C/2 a F/4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito stimatore, contestualmente alla redazione della relazione peritale, ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile con variazione dalla precedente categoria catastale C/2 alla categoria catastale F/4

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.**

In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - a *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo

## 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 - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo

**Bene futuro [F] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 6.000,00 esclusi i consumi

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 12.442,65. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolte

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 62,811

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Immobile destinato a magazzino	sup lorda di pavimento	564,00	1,00	564,00
		<b>564,00</b>		<b>564,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche, morfologiche ed impiantistiche dello stesso, si ritiene che possa essere oggetto di divisione in due unità immobiliari, come previsto dal progetto originario

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione dell'immobile facilmente accessibile, la condizione dell'immobile che è stato realizzato nel 2009 con prestazioni di alta efficienza energetica, le sue caratteristiche urbanistiche, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

La stima ha tenuto conto della attuale condizione "al rustico" dell'immobile: si è pertanto stimato il valore di mercato di un immobile finito che abbia le stesse caratteristiche tipologiche, strutturali, energetiche e di finitura del complesso immobiliare di cui l'unità fa parte assegnando allo stesso un valore di €/mq 1.250,00. Tenuto conto della destinazione d'uso del piano interrato, della presenza e del funzionamento degli impianti condominiali di riscaldamento e raffrescamento, si è stimato che il completamento degli impianti

della singola unità immobiliare ammonti indicativamente al 20% del suo valore a mq e che le finiture della stessa (pavimenti galleggianti, eventuali controsoffitti, cartongessi, tinteggiature, porte) abbiano una incidenza di circa 150 €/mq.

Si è inoltre tenuto conto dell'ammontare dei costi professionali che dovranno essere affrontati per la pratica di completamento dell'unità immobiliare. per l'accatamento e per la richiesta di agibilità tardiva.

Alla luce di tutte queste valutazioni si è stimato pertanto che l'immobile, nella sua attuale condizione, abbia un valore di mercato di €/mq 800,00

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BERGAMO.

## 12.3 Valutazione corpi:

**A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo. Bene futuro [F]  
Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 451.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobile destinato a magazzino	564,00	€ 800,00	€ 451.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 451.200,00
Valore corpo			€ 451.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 451.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 451.200,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare a piano interrato, in corso di definizione, a destinazione magazzino/deposito in via dell'Industria 8 a Bergamo	Bene futuro [F]	564,00	€ 451.200,00	€ 451.200,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 22.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 426.640,00
Valore diritto e quota	€ 426.640,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 426.640,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 006 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *omissis*

proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 25, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria SN, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 26; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto prossimo alla fascia posta tra il parcheggio e l'autostrada e numerato 13 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa



Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi

	privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 68,14. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolte

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,752

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:****A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 9.500,00
Valore diritto e quota	€ 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>9.500,00</b>
---	-------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 007 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

*omissis*

proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 26, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria SN, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 27; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 25

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto fra due altri parcheggi scoperti e numerato 14 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di



	urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis***- Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di *omissis*.**- Altra limitazione:**Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis***Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 68,14. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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 specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

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

media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **9.500,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## **Lotto: 008 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 27, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 28;

parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 26

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto fra due altri parcheggi scoperti e numerato 15 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

### Titolare/Proprietario:

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

.

### Titolare/Proprietario:

*omissis*

per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*



**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 68,14. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## **Lotto: 009 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

##### Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 28, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

##### Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 29; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 27

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto fra due altri parcheggi scoperti e numerato 16 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 68,14. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore



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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 010 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*Omissis*

proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 37, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € Euro 27,27

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 36; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto di forma trapezoidale posto a ridosso della fascia tra parcheggio e autostrada e numerato 19 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 11 mq.

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano

	già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 30,00

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 60,70. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolte

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,67

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto	sup reale netta	11,00	1,00	11,00

scoperto			
		<b>11,00</b>	<b>11,00</b>

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo il posto auto era occupato indebitamente da un'auto

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



Posto auto scoperto	11,00	€ 800,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,00	€ 8.800,00	€ 8.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 440,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 8.360,00

Valore diritto e quota € 8.360,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.360,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## **Lotto: 011 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

##### Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 36, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

##### Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 35; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 37

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto fra due altri parcheggi scoperti e numerato 20 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis dal 04/01/2005 al 10/05/2005.* In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 68,14. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.



## Lotto: 012 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 35, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 34; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 36

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto fra due altri parcheggi scoperti e numerato 20 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 68,14. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 013 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 53, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 54; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto a ridosso della fascia verde tra il parcheggio e l'autostrada e numerato 41 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano

	già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 68,14. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,752

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 014 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

##### Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 54, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

##### Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 55; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 53

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 42 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale



Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 10/05/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

### Titolare/Proprietario:

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

### Titolare/Proprietario:

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 015 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 55, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 56; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 54

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 43 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-



	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 016 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 56, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 57; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 55

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 44 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.



**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 017 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 57, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 58; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 56

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 45 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore



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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 018 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 58, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 59; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 57

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 46 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## **Lotto: 019 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 64, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 63; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 65

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 57 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis dal 04/01/2005 al 10/05/2005.* In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.



## Lotto: 020 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 65, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 66; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 64

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 56 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 021 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

##### Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 66, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

##### Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 67; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 65

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 55 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 022 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 67, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 66; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 68

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 54 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale



Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 023 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 68, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 67; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 69

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 53 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-



	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 024 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

##### Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 69, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

##### Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 68; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 70

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 52 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis* NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.



**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 025 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 70, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 69; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 71

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto e numerato 51 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12,5 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis***Numero pratica:** *omissis*Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo

	piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

### Titolare/Proprietario:

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

### Titolare/Proprietario:

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis***- Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di *omissis*.**- Altra limitazione:**Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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 specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

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



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00
------------------------------------	-------------

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **9.500,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 026 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

*omissis*

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

##### Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 72, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € Euro 27,27

##### Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 82; mappale 2649 sub 73; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711

#### **Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto a ridosso della fascia tra il parcheggio e l'autostrada, di fronte alla cabina ENEL e numerato 60 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 11 mq.

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis* Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

*omissis* **proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di atto di assegnazione.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

### Titolare/Proprietario:

*omissis* **dal 04/01/2005 al 10/05/2005.** In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

### Titolare/Proprietario:

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà **dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno

della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 30,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 60,65. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,669

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
		<b>11,00</b>		<b>11,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e

taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	11,00	€ 800,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	11,00	€ 8.800,00	€ 8.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 440,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 8.360,00

Valore diritto e quota € 8.360,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.360,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 027 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 73, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: mappale 2649 sub 82 e sub 83; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 74; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 72

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto, di fronte alla cabina ENEL e numerato 61 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano

	già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario:**

*omissis* **proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

### **Titolare/Proprietario:**

*omissis* **dal 04/01/2005 al 10/05/2005.** In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*.

### **Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà **dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 68,96. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,761

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.600,00
Valore corpo	€ 9.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 480,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.120,00

Valore diritto e quota € 9.120,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.120,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.



## Lotto: 028 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 74, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 75; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 73

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto, di fronte alla cabina ENEL e numerato 62 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non inter-

	venga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis***- Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di *omissis*.**- Altra limitazione:**Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis***Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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 specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

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

media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 029 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 75, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 76; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 74

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto, di fronte alla cabina ENEL e numerato 63 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano

	già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - a *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 030 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 76, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 77; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 75

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto, di fronte alla cabina ENEL e numerato 64 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa



Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 031 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 77, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; area urbana di cui al mappale 2649 sub 84; mappale 2649 sub 78; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 76

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto, di fronte all'area urbana ed al terreno comune e numerato 65 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di



	urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

### Titolare/Proprietario:

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

### Titolare/Proprietario:

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno

della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e

taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 032 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 78, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da nord in senso orario: area urbana di cui al mappale 2649 sub 84; mappale 2649 sub 79; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 77

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto, di fronte all'area urbana e numerato 66 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.



**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 033 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 79, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: area urbana di cui al mappale 2649 sub 84; mappale 2649 sub 8'; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 78

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto, di fronte all'area urbana e numerato 67 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis* NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano

	già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore



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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 034 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 80, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: area urbana di cui al mappale 2649 sub 84; mappale 2649 sub 81; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 79

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta di un posto auto scoperto posto tra due altri posti auto, di fronte all'area urbana e numerato 68 con targhetta affissa nella pavimentazione. Vi si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

## Lotto: 035 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*, proprietà per 1/1, foglio 113, particella 2649, subalterno 81, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € Euro 29,54

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: area urbana di cui al mappale 2649 sub 84; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 80

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta del primo posto auto scoperto che si incontra accedendo al parcheggio e numerato 69 con targhetta affissa nella pavimentazione.

Agli immobili si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

Il parcheggio sviluppa una superficie complessiva di circa 12 mq.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il parcheggio di cui fa parte il posto auto scoperto è in condizioni molto buone: si presenta molto curato nelle finiture e nel mantenimento delle alberature che concorrono all'ombreggiatura dei posti auto

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: parcheggio; i percorsi e gli spazi di manovra sono in cubetti di porfido
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Note: illuminazione del parcheggio su paletti posti nelle aiuole tra una fila di parcheggi e l'altra

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbli-

	che e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis dal 04/01/2005 al 10/05/2005.* In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - a *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà **dal 10/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

## 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 - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 35,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 69,77. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 0,77

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

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	12,50	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la buona disponibilità di parcheggi nell'area circostante, la posizione facilmente accessibile, la condizione dell'immobile realizzato nel 2009, le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato ottimo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto auto scoperto in via dell'Industria a Bergamo	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	12,50	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 500,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.500,00

Valore diritto e quota € 9.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.



## Lotto: 036 - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo

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

**Identificativo corpo:** A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo.

**Ente urbano [EU] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

**Quota e tipologia del diritto**

*omissis*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

*omissis* foglio 113, particella 2649, subalterno 84, scheda catastale BG0031846 del 30/01/2009, indirizzo via dell'Industria, piano T, comune BERGAMO, categoria area urbana, consistenza 86 mq

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 30/01/2009 protocollo n. BG0031846 in atti dal 30/01/2009 COSTITUZIONE (n. 300.1/2009)

**Confini:** da nord in senso orario: mappale 2744; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711; mappale 2649 sub 81, 80, 79, 78, 77; parti comuni di cui al mappale 2649 sub 711

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il lotto è sito nel comune di Bergamo, in via dell'Industria, in una zona periferica ai confini con il comune di Azzano San Paolo, su area in trasformazione parallela e prospiciente l'Autostrada A4. Si tratta di un lotto pianeggiante, caratterizzato dalla presenza nel contesto di numerosi immobili a carattere commerciale/direzionale/industriale di recente formazione. Il traffico è scorrevole e legato alle sole attività insediate nell'area. La possibilità di parcheggio è ampia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista commerciale/direzionale e industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Casello autostradale Bergamo (6 minuti in auto - 4 km), Aeroporto Internazionale di Orio al Serio (9 minuti in auto - 7 km), Orio Center (6 minuti in auto - 3 km), Kilometro Rosso (3 minuti in auto (1,3 km)), Casello Autostradale Dalmine (10 minuti in auto - 6,3 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/direzionali e industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 10 minuti a piedi

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al corpo **A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Bergamo in via dell'Industria e si trova nell'area esterna destinata a parcheggio e sita sul lato nord-ovest del complesso immobiliare a destinazione commerciale/direzionale, realizzato nel 2009.

In particolare si tratta dell'area urbana a prato prossima ai posti auto scoperti: sull'area urbana è realizzato il manufatto per l'attacco dell'autopompa dei vigili del fuoco in caso di incendio. Originariamente l'area era destinata alla posa del totem pubblicitario del complesso P.N. 18

All'area si accede da via dell'Industria, attraverso il parcheggio pubblico sul quale si apre l'accesso al parcheggio privato controllato da sbarra manovrata elettricamente.

L'area urbana presenta una superficie di 86 mq.

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009/2010

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'area urbana a prato è in condizioni buone: si presenta curata nelle finiture e nel mantenimento del prato.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra elettrificata</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Varie	

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

**Numero pratica:** *omissis*

Intestazione: *omissis*.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12)

Per lavori: costruzione di un edificio ad uso terziario-commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

NOTE: La data del 29-09-2009 si riferisce alla data di deposito della domanda di agibilità corredata della documentazione prevista dal DPR 380/2001. L'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo.**

**Ente urbano [EU] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo.**

**Ente urbano [EU] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. del 14-05-2010 n. 86 e successiva deliberazione di proroga validità del Documento di Piano del PGT del 02-10-2017 n. 115
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato - CITTA' IN TRASFORMAZIONE - IU5 Interventi in corso di attuazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5) In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile. Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla IU5 e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati. Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica. Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale e fatte salve le facoltà di cui all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche

	o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA
Estremi delle convenzioni:	<i>omissis</i>
Obblighi derivanti:	Si precisa che la convenzione, avente ad oggetto il terreno al NCT foglio 113 particella 2550, all'art. 6 "Alienazioni e locazioni" ed all'art. 7 "Prezzi di cessione e locazione" prevedeva obblighi per la durata di anni 10 dalla data di stipula della convenzione stessa: tali obblighi sono pertanto decaduti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo.  
Ente urbano [EU] sito in VIA DELL'INDUSTRIA**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio al 04/01/2005.** In forza di non definito dalla Relazione ex art. 567.

Note: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità sopra indicate

**Titolare/Proprietario:**

*omissis* dal 04/01/2005 al 10/05/2005. In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - *omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*, per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dal 10/05/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - *omissis*.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Si precisa che la relazione notarile ex art. 567 risulta mancante dei dati relativi ai titoli d'acquisto ante ventennio a meno della titolarità indicata nei passaggi di proprietà

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *omissis*

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *omissis*.

**- Altra limitazione:**Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di *omissis***Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo**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 - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo**Ente urbano [EU] sito in Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 240,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 479,24. Si riferiscono al bilancio 2020/2021 ed al bilancio 2021/2022. Non si rilevano altre spese insolute**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si evince dal riparto delle spese condominiali che i millesimi di proprietà relativi all'immobile oggetto di perizia sono pari a 5,288**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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 specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area urbana	sup reale netta	86,00	1,00	86,00
		<b>86,00</b>		<b>86,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, si dichiara che non può essere oggetto di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli ingressi, i percorsi esterni, il terreno di proprietà, i vani scala e ascensori condominiali, i portici e passaggi comuni.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

Per quanto riguarda specificamente l'area urbana in oggetto, alla stessa non è stato attribuito alcun valore di mercato perchè l'area urbana non produce reddito, non ha mercato e si configura come terreno residuale rispetto alle altre aree destinate a parcheggio ed aree di manovra, piuttosto che beni comuni non censibili.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO.

**12.3 Valutazione corpi:****A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo. Ente urbano [EU]  
Bergamo (BG), VIA DELL'INDUSTRIA**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	86,00	€ 1,00	€ 86,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86,00
Valore corpo			€ 86,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Area urbana in via dell'Industria a Bergamo	Ente urbano [EU]	86,00	€ 86,00	€ 86,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€86,0 0
Valore diritto e quota	€ 86,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>86,00</b>
---	----------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ai fini IVA, la vendita segue il principio generale di esenzione ai sensi dell'articolo 10 c. 8-ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente in atto non eserciti l'opzione per l'imposizione Iva da operare con il meccanismo del reverse charge ai sensi dell'art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72. Quest'ultima ipotesi (imponibilità per opzione) è possibile solo qualora il cessionario sia un soggetto passivo IVA, mentre non è opportuna in ipotesi di vendita a privato.

**Allegati**

## Allegati LOTTO 1

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 766 (ex 726)
- Allegato 5 - Planimetria stato rilevato, stato autorizzato, confronto - foglio 113 mapp 2649 sub 766 (ex 726)

## Allegati LOTTO 2

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 765 (ex sub 722, 723, 725)
- Allegato 5 - Planimetria stato rilevato, stato autorizzato, confronto - foglio 113 mapp 2649 sub 765 (ex sub 722, 723, 725)

## Allegati LOTTO 3

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 767 (ex 754)
- Allegato 5 - Planimetria stato rilevato, stato autorizzato, confronto - foglio 113 mapp 2649 sub 767 (ex 754)

## Allegati LOTTO 4

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 768 (ex 744)
- Allegato 5 - Planimetria stato rilevato, stato autorizzato, confronto - foglio 113 mapp 2649 sub 768 (ex 744)

## Allegati LOTTO 5

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 764 (ex 763, 743)
- Allegato 5 - Planimetria stato rilevato, stato autorizzato, confronto - foglio 113 mapp 2649 sub 764 (ex 763, 743)

Allegati LOTTO 6

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 25
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 25

Allegati LOTTO 7

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 26
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 26

Allegati LOTTO 8

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 27
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 27

Allegati LOTTO 9

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 28
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 28

Allegati LOTTO 10

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 37
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 37

Allegati LOTTO 11

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 36
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 36

Allegati LOTTO 12

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 35
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 35

Allegati LOTTO 13

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 53
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 53

Allegati LOTTO 14

- Allegato 1 - Documentazione fotografica



Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649  
Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 54  
Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 54

Allegati LOTTO 15

Allegato 1 - Documentazione fotografica  
Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649  
Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 55  
Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 55

Allegati LOTTO 16

Allegato 1 - Documentazione fotografica  
Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649  
Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 56  
Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 56

Allegati LOTTO 17

Allegato 1 - Documentazione fotografica  
Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649  
Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 57  
Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 57

Allegati LOTTO 18

Allegato 1 - Documentazione fotografica  
Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649  
Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 58  
Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 58

Allegati LOTTO 19

Allegato 1 - Documentazione fotografica  
Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649  
Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 64  
Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 64

Allegati LOTTO 20

Allegato 1 - Documentazione fotografica  
Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649  
Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 65  
Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 65

Allegati LOTTO 21

Allegato 1 - Documentazione fotografica  
Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649  
Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 66  
Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 66

Allegati LOTTO 22

Allegato 1 - Documentazione fotografica  
Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649  
Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 67

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 67

Allegati LOTTO 23

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649

Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 68

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 68

Allegati LOTTO 24

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649

Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 69

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 69

Allegati LOTTO 25

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649

Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 70

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 70

Allegati LOTTO 26

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649

Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 72

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 72

Allegati LOTTO 27

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649

Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 73

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 73

Allegati LOTTO 28

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649

Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 74

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 74

Allegati LOTTO 29

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649

Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 75

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 75

Allegati LOTTO 30

Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649

Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649

Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 76

Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 76

Allegati LOTTO 31

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 77
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 77

Allegati LOTTO 32

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 78
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 78

Allegati LOTTO 33

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 79
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 79

Allegati LOTTO 34

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 80
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 80

Allegati LOTTO 35

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 81
- Allegato 5 - Planimetria catastale foglio 113 mapp 2649 sub 81

Allegati LOTTO 36

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Estratto mappa catastale foglio 113 mappale 2649
- Allegato 3 - Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico foglio 113 mappale 2649
- Allegato 4 - Visura per immobile foglio 113 mappale 2649 sub 84

15-03-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Maffioletti**

