

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 468/2023

PROMOSSA DA

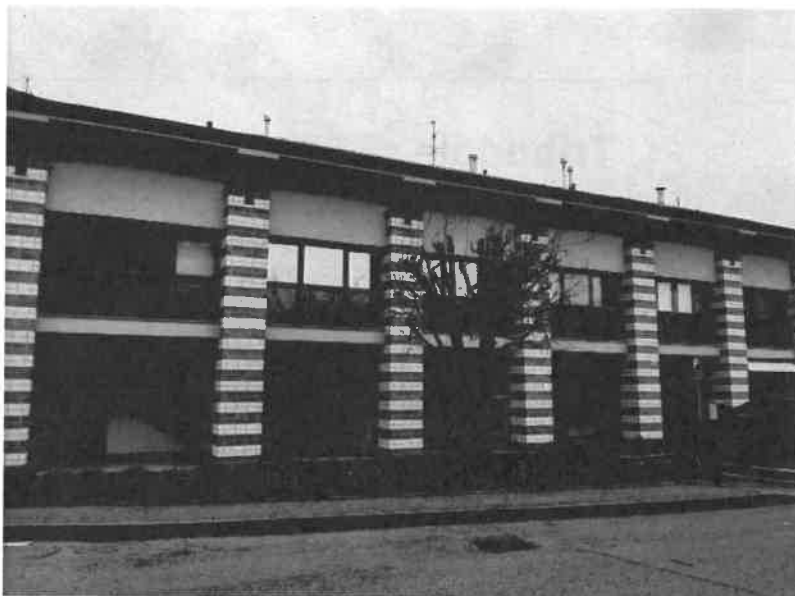


CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu
Codice fiscale: PSIDNL66C03F704I
Partita IVA: 02502730167
Studio in: Via Castegnate 52 - 24030 Terno d'Isola
Telefono: 329-4847515
Email: pisu@destudio.org
Pec: daniele.pisu@archiworldpec.it



Beni in **Curno (BG)**
Località/Frazione
Via Dalmine 10a

INDICE**Lotto: 001 - Ufficio**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
Corpo: Ufficio in Curno	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Ufficio in Curno	7
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: Ufficio in Curno	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	9
Corpo: Ufficio in Curno	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Ufficio in Curno	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Ufficio in Curno	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

Beni in **Lallio (BG)**
Località/Frazione
Via don Luigi Palazzolo



INDICE**Lotto: 002 - Negozio**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: Negozio in Lallio	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: Negozio in Lallio	15
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: Negozio in Lallio	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: Negozio in Lallio	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: Negozio in Lallio	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo:	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: Negozio in Lallio	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	20
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto	20
Regime fiscale della vendita	20

Beni in **Treviolo (BG)**
Località/Frazione
Via Galetti 42b



INDICE**Lotto: 003 - Laboratorio**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	21
Corpo: Laboratorio in Treviolo	21
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: Laboratorio in Treviolo	21
3. PRATICHE EDILIZIE.....	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: Laboratorio in Treviolo	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: Laboratorio in Treviolo	23
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: Laboratorio in Treviolo	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Laboratorio in Treviolo	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita	28



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2024 alle 9,30

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Creditore Intervenuto: [REDACTED]

Legale Creditore Intervenuto: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu

Data nomina: 12-10-2023

Data sopralluogo: 18-10-2023



Beni in **Curno (BG)**
Via Dalmine 10a

Lotto: 001 - Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio in Curno.

Uffici e studi privati [A10] sito in Curno (BG), Via Dalmine 10a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Lallio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 4, particella 3913, subalterno 710, indirizzo Strada Provinciale 153, piano 2, comune Curno, categoria A/10, classe 2, consistenza 6, rendita € 1285.98

Derivante da: variazione del 21/11/1996 in atti dal 21/11/1996

Confini: da nord in senso orario: enti comuni, enti comuni, altra u.i., altra u.i. e corpo scale

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

corrisponde

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica marginale-produttivo

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Collegamento all'autostrada A4.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Ufficio in Curno

Trattasi di ufficio posto al secondo piano, con ascensore, di edificio condominiale a destinazione commerciale in zona periferica dell'abitato ma in posizione adiacente un asse, a rapido scorrimento, di collegamento con l'autostrada A4.

L'edificio si presenta in condizioni mediocri con manifesta esigenza di manutenzione alle parti comuni.

L'immobile eseguito, in buone condizioni, è composto di un corridoio d'ingresso con disimpegno, quattro



locali destinati ad ufficio, un ripostiglio, due wc con relativi antibagni, un terrazzo non praticabile identificabile solo catastalmente ma non delimitato in fatto ed un grande terrazzo panoramico praticabile

Superficie complessiva di circa mq **250,69**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'Immobile esecutato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe multiple con pianerottoli rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 61/90**

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione edificio commerciale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 16/11/1991 al n. di prot.
 Rilascio in data 22/02/1992 al n. di prot. 8670
 Abitabilità/agibilità in data 24/11/1995 al n. di prot. 13279

Numero pratica: 8-1995

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante alla C.E. 61/90
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 21/01/1995 al n. di prot.
 Rilascio in data 26/10/1995 al n. di prot. 95/8
 Abitabilità/agibilità in data 24/11/1995 al n. di prot. 13279

Numero pratica: 8a

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante alla C.E. 95/8 del 26-10-1995
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 24/10/1996 al n. di prot. 12293
 Rilascio in data 10/12/1996 al n. di prot. 96/41 bis

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Ufficio in Curno.
Uffici e studi privati [A10] sito in Curno (BG), Via Dalmine 10a

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Ufficio in Curno.
Uffici e studi privati [A10] sito in Curno (BG), Via Dalmine 10a

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n°38 del 31/05/2017
Ambito:	Tessuto dell'attività artigianale e manifatturiera
Norme tecniche di attuazione:	vedasi estratto NTA in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto NTA in allegato
Rapporto di copertura:	vedasi estratto NTA in allegato
Altezza massima ammessa:	vedasi estratto NTA in allegato



Volume massimo ammesso:	vedasi estratto NTA in allegato
Residua potenzialità edificatoria:	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: Ufficio in Curno.

Uffici e studi privati [A10] sito in Curno (BG), Via Dalmine 10a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 24/05/2005. In forza di COSTRUZIONE.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/05/2005 al 10/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di **NOTAIO** [REDACTED] DI BERGAMO, in data 24/05/2005, ai nn. 109215/31622; trascritto a Bergamo, in data 28/05/2005, ai nn. 29908/19285.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Trasformazione sociale.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/05/2005 ai nn. 29909/7524; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/09/2006 ai nn. 55788/13729; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita registrato a favore di [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/12/2019 ai nn. 61647/10328; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BER-



GAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/09/2023 ai nn. 51938/35450.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio in Curno

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 5658.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 23897,76.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Ufficio in Curno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	26,50	1,00	26,50



Ufficio	sup lorda di pavimento	15,10	1,00	15,10
Ufficio	sup lorda di pavimento	20,92	1,00	20,92
Ufficio	sup lorda di pavimento	19,77	1,00	19,77
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	5,28	1,00	5,28
Disimpegno	sup lorda di pavimento	21,30	1,00	21,30
Wc	sup lorda di pavimento	3,90	1,00	3,90
Wc	sup lorda di pavimento	3,90	1,00	3,90
Wc	sup lorda di pavimento	3,90	1,00	3,90
Wc	sup lorda di pavimento	3,90	1,00	3,90
Terrazzo non agibile	sup lorda di pavimento	37,75	0,13	4,72
Terrazzo agibile	sup lorda di pavimento	88,47	0,25	22,12
		250,69		151,31

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: Curno

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna possibilità di dividere l'immobile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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

Sintetico comparativa per valore di beni simili della zona e coefficienti di valutazione

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Network immobiliari ed osservatorio dell'agenzia delle entrate di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1100/1600.

12.3 Valutazione corpi:**Ufficio in Curno. Uffici e studi privati [A10]**

Curno (BG), Via Dalmine 10a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 204.268,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	26,50	€ 1.350,00	€ 35.775,00
Ufficio	15,10	€ 1.350,00	€ 20.385,00
Ufficio	20,92	€ 1.350,00	€ 28.242,00
ufficio	19,77	€ 1.350,00	€ 26.689,50
Ripostiglio	5,28	€ 1.350,00	€ 7.128,00
Disimpegno	21,30	€ 1.350,00	€ 28.755,00
Wc	3,90	€ 1.350,00	€ 5.265,00
Wc	3,90	€ 1.350,00	€ 5.265,00
Wc	3,90	€ 1.350,00	€ 5.265,00
Wc	3,90	€ 1.350,00	€ 5.265,00
Terrazzo non agibile	4,72	€ 1.350,00	€ 6.372,00
Terrazzo agibile	22,12	€ 1.350,00	€ 29.862,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.268,50
Valore corpo			€ 204.268,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.268,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.268,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio in Curno	Uffici e studi privati [A10]	151,31	€ 204.268,50	€ 204.268,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 30.640,28

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 24.840,76

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 148.787,47
Valore diritto e quota	€ 148.787,47

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.787,46
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad iva

Beni in Lallio (BG)
Via don Luigi Palazzolo

Lotto: 002 - Negozio**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Negozio in Lallio.

Negozio, botteghe [C1] sito in CAP: 24040, Via Don Luigi Palazzolo 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 2, particella 2267, subalterno 715, indirizzo Via Don Luigi Palazzolo 35, piano S1-T, comune Lallio, categoria C/1, classe 2, consistenza 69, superficie 84, rendita € 1735.45

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio in Lallio**

Trattasi di negozio al piano terra di un edificio di recente costruzione facente parte di una più vasta lottizzazione residenziale.

L'immobile esecutato è composto da un locale unico con piccolo retro e servizio igienico, una scala che conduce al piano interrato dove è situato un locale deposito ed annesso ulteriore servizio igienico.

Superficie complessiva di circa mq **112,39**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	26,21
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 35/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1999 al n. di prot. 2305

Rilascio in data 03/12/2021 al n. di prot. 10005/01

Numero pratica: 41/99/1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Variante alla CE 35/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2004 al n. di prot. 5196

Abitabilità/agibilità in data 03/09/2004 al n. di prot. 8017

Numero pratica: 41/99/2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Adeguamento servizio igienico

Oggetto: Modifiche interne



Presentazione in data 09/05/2005 al n. di prot. 4167

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Negozio in Lallio.**Negozi, botteghe [C1] sito in CAP: 24040, Via Don Luigi Palazzolo 35**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Negozio in Lallio.**Negozi, botteghe [C1] sito in CAP: 24040, Via Don Luigi Palazzolo 35**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n°19 del 16/11/2012
Ambito:	Art. 23 - Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici con tipologie complesse e/o a palazzina
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono identificati come segue: a. Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici complessi e/o di tipo condominiale; b. Ambiti caratterizzati da presenza di edifici a palazzina. 2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 3. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005. 4. Sono ammessi sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole murature interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 45%. 5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8. Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive, non cumulabili con altri incrementi derivanti da deroghe derogatorie in materia urbanistico-edilizia, ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	in data 16/01/1987 nn°1828/1441



Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Negozio in Lallio.

Negozi, botteghe [C1] sito in CAP: 24040, Via Don Luigi Palazzolo 35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie catastali difformi dallo stato dei luoghi autorizzato per diversa conformazione del WC al piano terra

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

Note: Conforme a seguito di aggiornamento catastale effettuato da parte della procedura

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al**
In forza di Trasformazione sociale - a rogito di [REDACTED]
[REDACTED]; trascritto a Bergamo, in data 26/02/1991, ai nn. 6798/5242.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Trasformazione sociale.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
[REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/05/2005 ai nn. 29909/7524; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/06/2021 ai nn. 33438/4930; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita registrato a favore di [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/09/2023 ai nn. 51938/35450.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio in Lallio

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Dati non pervenuti dall'amministrazione del condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio in Lallio



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	57,65	1,00	57,65
Retro	sup lorda di pavimento	11,28	1,00	11,28
Wc	sup lorda di pavimento	5,26	1,00	5,26
Deposito	sup lorda di pavimento	30,14	0,50	15,07
Wc	sup lorda di pavimento	8,06	0,50	4,03
		112,39		93,29

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: LALLIO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna possibilità di dividere l'immobile in più lotti

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 24/11/2021 per l'importo di [REDACTED] con cadenza trimestrale

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:



Sintetico comparativa per valore di beni simili della zona e coefficienti di valutazione

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Network immobiliari ed osservatorio dell'agenzia delle entrate di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1000/1900.

12.3 Valutazione corpi:

Negozi in Lallio. Negozi, botteghe [C1]

Lallio (BG), Via don Luigi Palazzolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.270,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	57,65	€ 1.450,00	€ 83.592,50
Retro	11,28	€ 1.450,00	€ 16.356,00
Wc	5,26	€ 1.450,00	€ 7.627,00
Deposito	15,07	€ 1.450,00	€ 21.851,50
Wc	4,03	€ 1.450,00	€ 5.843,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.270,50
Valore corpo			€ 135.270,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.270,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.270,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi in Lallio	Negozi, botteghe [C1]	93,29	€ 135.270,50	€ 135.270,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 20.290,58

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 114.979,93

Valore diritto e quota € 114.979,93

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114.979,93

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad iva



Beni in **Treviolo (BG)**
Via Galetti 42b

Lotto: 003 - Laboratorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Laboratorio in Treviolo.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Treviolo (BG) CAP: 24048, Via Galetti 42b

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 17, subalterno 33, indirizzo Via Galetti 42b, piano S1, comune Treviolo, categoria C/3, classe 1, consistenza 102, superficie 107, rendita € 316.07
Confini: Da nord ed in senso orario: sub 34, enti comuni, corsello, corsello - altra proprietà ed enti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 17, subalterno 34, indirizzo Via Galetti 42b, piano S1, comune Treviolo, categoria C/2, classe 1, consistenza 52, superficie 58, rendita € 102,05
Confini: Da nord ed in senso orario: strada pubblica, enti comuni, sub.33, enti comuni ed altra proprietà

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **Laboratorio in Treviolo**

Trattasi di locali al piano primo sottostrada, non fisicamente distinti, in particolare è presente un unico lo-



cale adibito a magazzino/laboratorio con ufficio comprendente un ripostiglio finestrato ed un wc disimpegnato

Superficie complessiva di circa mq **161,04**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 97/115

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Variazione della destinazione d'uso

Oggetto: Sanatoria



Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1995/0937/0070

Rilascio in data 01/12/1997 al n. di prot. 97/115

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Laboratorio in Treviolo.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Treviolo (BG) CAP: 24048, Via Galetti 42b**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di partizioni interne per la creazione di un piccolo ufficio e adiacente ripostiglio

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Distribuzioni interne

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione	€ 1.000,00
Oneri tecnici	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sono presenti difformità per modifiche interne tese alla formazione di un piccolo ufficio ed adiacente "ripostiglio"

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Laboratorio in Treviolo.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Treviolo (BG) CAP: 24048, Via Galetti 42b**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n°27 del 27/10/2022
Ambito:	R1 - Centro e nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. Il piano individua i seguenti centri e nuclei storici (zone R1): – Curvasco – Treviolo – Albegno – Roncola Alta – Roncola Bassa 2. La destinazione d'uso è residenziale. 3. Al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 8. 4. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola C4 Centri e nuclei storici. 5. L'altezza massima degli edifici e il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti. 6. La zona R1 è individuata quale "Zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457. 7. Elementi isolati soggetti a tutela. All'interno del centro storico, il piano individua con apposito simbolo gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico e artistico soggetti a tutela per i quali è prescritta la conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di analoghi materiali e tecniche. 8. Facciate da tutelare Il piano individua con apposito segno grafico le facciate che presentano elementi di interesse storico e artistico soggetti a tutela (tessiture murarie, aperture, elementi decorativi, ordine compositivo della facciata, ecc.). Per tali elementi è prescritta la conservazione con ammesso il ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di analoghi materiali e tecniche, la modifica delle aperture recenti, la formazione di nuove aperture in coerenza con i caratteri compositivi della facciata. 9. Parchi, giardini ed aree verdi di interesse ambientale, storico, botanico All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifico segno grafico i parchi ed i giardini di interesse ambientale e/o storico assoggettandoli a specifiche norme di tutela del patrimonio arboreo e degli eventuali manufatti di pregio di pertinenza (muri perimetrali,</p>



cancelli, recinzioni, percorsi, pergolati, ecc.). In dette aree sono vietati la formazione di piazzali, di parcheggi, di pavimentazioni non drenanti e in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo. Sono ammessi, purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, l'avvicendamento, la sostituzione o l'eliminazione degli alberi danneggiati, malati, deperenti, pericolanti e/o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino, l'integrazione del patrimonio arboreo in coerenza con i caratteri del giardino e la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante. 10. Spazi inediti Gli spazi inediti pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere. In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni. Per le pavimentazioni tradizionali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali. 11. Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare Gli elementi di valore storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal piano per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi: - le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura; - i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.); - gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici; - i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.; - le murature in pietra, in laterizio, in ciottoli di pregevole fattura; - le pavimentazioni lapidee di pregevole fattura; - ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	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: Laboratorio in Treviolo.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Treviolo (BG) CAP: 24048, Via Galetti 42b

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di partizioni interne per la creazione di un piccolo ufficio e adiacente ripostiglio limitatamente al sub.33

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

Note: Conforme a seguito di aggiornamento catastale effettuato da parte della procedura

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 10/07/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]; trascritto a Bergamo, in data 02/07/2002, ai nn. 28829/20942.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Trasformazione sociale - a rogito di [REDACTED].

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/07/2002 ai nn. 28830/7614; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/09/2013 ai nn. 36757/5941; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Preliminare di compravendita registrato a favore di [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/10/2018 ai nn. 50587/34779.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/09/2023 ai nn. 51938/35450.

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio in Treviolo

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5395,07 oltre oneri. Spese ingiunte con decreti notificati in data 20/12/2019 e 11/03/2024

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Laboratorio in Treviolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo di fatto un unico immobile si valorizza come tale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	87,07	1,00	87,07
Magazzino	sup lorda di pavimento	51,70	0,70	36,19
Wc	sup lorda di pavimento	5,43	1,00	5,43
Ufficio	sup lorda di pavimento	6,93	1,00	6,93
Ufficio	sup lorda di pavimento	9,91	1,00	9,91
		161,04		145,53

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



Nessuna possibilità di divisione dei due subalterni per vendite separate in quanto si inibirebbe l'accesso al magazzino dal passo carraio riducendone sensibilmente l'appetibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 08/05/2023 per l'importo di euro [REDACTED] con cadenza semestrale

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 07/05/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 07/05/2029

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa per valore di beni simili della zona e coefficienti di valutazione

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Network immobiliari ed osservatorio dell'agenzia delle entrate di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 650/860.

12.3 Valutazione corpi:

Laboratorio in Treviolo. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Treviolo (BG), Via Galetti 42b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.887,64.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio	87,07	€ 755,00	€ 65.737,85
Magazzino	36,19	€ 755,00	€ 27.323,45
Wc	5,43	€ 755,00	€ 4.099,65
Ufficio	6,93	€ 755,00	€ 5.232,15
Ufficio	9,91	€ 755,00	€ 7.482,05
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.875,15
Per condizioni inferiori all'ordinarietà causa molteplici infiltrazioni presenti detrazione del 10.00%			€ -10.987,52
Valore corpo			€ 98.887,64
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.887,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.887,64

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Laboratorio in Treviolo	Laboratori per arti e mestieri [C3]	145,53	€ 98.887,64	€ 98.887,64



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.833,15
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.395,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 76.159,49
Valore diritto e quota	€ 76.159,49

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.159,49
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad iva

08-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Daniele Pisu

