

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 458/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

**Lotti da 1 a 5**



**Lotti da 6 a 12**



**Lotti da 13 a 15**



**Lotto da 16**



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario  
**Codice fiscale:** MCCRCR68C28I138N  
**Partita IVA:** 13236570159  
**Studio in:** via Bach 5 - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 0354517038  
**Fax:** 0354517038  
**Email:** studio.maccario@tiscali.it  
**Pec:** riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu



Beni in Canonica D'adda (BG) Via 25 Aprile, 36
---

INDICE

Lotto: 001

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

Beni in Canonica D'adda (BG) Via 25 Aprile,36
--

INDICE

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	24
Corpo: A.....	24



<b>2. DESCRIZIONE</b>	24
DESCRIZIONE GENERALE	24
Corpo: A	24
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	25
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	26
Corpo: A	26
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	26
Corpo: A	26
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	26
Corpo: A	26
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	27
Corpo:	27
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	27
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	27
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	28
Corpo: A	28
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	28
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	28
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	28
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	28
Adeguamenti e correzioni della stima	29
Prezzo base d'asta del lotto	29

Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via 25 Aprile,36

## INDICE

**Lotto: 003**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	30
Corpo: A	30
<b>2. DESCRIZIONE</b>	30
DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: A	30
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	31
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	32
Corpo: A	32



<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	32
Corpo: A	32
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	32
Corpo: A	32
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	33
Corpo:	33
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	33
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	33
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	34
Corpo: A	34
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	34
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	34
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	34
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	34
Adegamenti e correzioni della stima	35
Prezzo base d'asta del lotto	35

Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via 25 Aprile,36

## INDICE

**Lotto: 004**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	36
Corpo: A	36
<b>2. DESCRIZIONE</b>	36
DESCRIZIONE GENERALE	36
Corpo: A	36
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	37
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	38
Corpo: A	38
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	38
Corpo: A	38
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	38
Corpo: A	38
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	39
Corpo:	39
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	39



<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	39
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	40
Corpo: A	40
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	40
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	40
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	40
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	40
Adeguamenti e correzioni della stima	41
Prezzo base d'asta del lotto	41

Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via 25 Aprile,36

## INDICE

### Lotto: 005

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	42
Corpo: A	42
<b>2. DESCRIZIONE</b>	42
DESCRIZIONE GENERALE	42
Corpo: A	42
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	43
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	44
Corpo: A	44
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	44
Corpo: A	44
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	45
Corpo: A	45
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	45
Corpo:	45
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	45
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	45
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	46
Corpo: A	46
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	46
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	46
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	46



Criterio di stima .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	47
Prezzo base d'asta del lotto.....	47

Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## INDICE

### Lotto: 006

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>48</b>
Corpo: A.....	48
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>48</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	48
Corpo: A.....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>50</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>50</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>50</b>
Corpo: A.....	50
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>51</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>51</b>
Corpo: .....	52
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>52</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>53</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>53</b>
Corpo: A.....	53
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>54</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>54</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>54</b>
Criterio di stima .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi.....	54
Adeguamenti e correzioni della stima.....	54
Prezzo base d'asta del lotto.....	54



Beni in **Dalmine (BG)**  
Frazione **Sforzatica**  
Via Pizzo Camino,31

INDICE

**Lotto: 007**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	55
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>2. DESCRIZIONE</b>	55
DESCRIZIONE GENERALE	55
Corpo: A	55
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	57
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	57
Corpo: A	57
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	57
Corpo: A	57
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	58
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	58
Corpo:	59
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	59
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	60
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	60
Corpo: A	60
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	61
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	61
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	61
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	61
Adeguamenti e correzioni della stima	61
Prezzo base d'asta del lotto	61





Beni in **Dalmine (BG)**  
Frazione **Sforzatica**  
Via Pizzo Camino,31

INDICE

**Lotto: 008**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	62
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>2. DESCRIZIONE</b>	62
DESCRIZIONE GENERALE	62
Corpo: A	62
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	64
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	64
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	64
Corpo: A	64
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	65
Corpo: A	65
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	65
Corpo:	66
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	66
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	67
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	67
Corpo: A	67
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	67
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	68
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	68
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	68
Adegamenti e correzioni della stima	68
Prezzo base d'asta del lotto	68

Beni in **Dalmine (BG)**  
Frazione **Sforzatica**  
Via Pizzo Camino,31

INDICE

**Lotto: 009**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	18
---	----





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

Beni in **Dalmine (BG)**  
Frazione **Sforzatica**  
Via Pizzo Camino,31

## INDICE

### Lotto: 010

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>76</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>76</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	76
Corpo: A.....	76
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>78</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>78</b>



Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>78</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>79</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>79</b>
Corpo:.....	80
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>80</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>81</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>81</b>
Corpo: A.....	81
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>81</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>82</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>82</b>
Criterio di stima .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi.....	82
Adeguamenti e correzioni della stima.....	82
Prezzo base d'asta del lotto.....	82

Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## INDICE

### Lotto: 011

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>83</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>83</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	83
Corpo: A.....	83
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>85</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>85</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>85</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>86</b>
Corpo: A.....	86
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>86</b>



Corpo:.....	87
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>87</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>88</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>88</b>
Corpo: A.....	88
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>89</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>89</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>89</b>
Criterio di stima .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi.....	89
Adeguamenti e correzioni della stima.....	89
Prezzo base d'asta del lotto.....	89

Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## INDICE

### Lotto: 012

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>90</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>90</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	90
Corpo: A.....	90
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>92</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>92</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>92</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>93</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>93</b>
Corpo:.....	94
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>94</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>95</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>95</b>
Corpo: A.....	95



<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>95</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>96</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>96</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.....	96
Adegamenti e correzioni della stima .....	96
Prezzo base d'asta del lotto.....	96

Beni in **Treviglio (BG)**  
Via Pontirolo, 43

## INDICE

### Lotto: 013

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>97</b>
Corpo: A.....	97
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>97</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	97
Corpo: A.....	97
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>98</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>99</b>
Corpo: A.....	99
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>99</b>
Corpo: A.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>99</b>
Corpo: A.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>99</b>
Corpo:.....	100
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>100</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>100</b>
Corpo: A.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>101</b>
Corpo: A.....	101
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>101</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>101</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>101</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..... 101

Adeguamenti e correzioni della stima ..... 102

Prezzo base d'asta del lotto..... 102

Beni in <b>Treviglio (BG)</b> Via Pontirolo, 43
--

INDICE

**Lotto: 014**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... 103**

Corpo: A..... 103

**2. DESCRIZIONE ..... 103**

DESCRIZIONE GENERALE ..... 103

Corpo: A..... 103

**3. PRATICHE EDILIZIE..... 104**

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA..... 105**

Corpo: A..... 105

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA..... 105**

Corpo: A..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

**5. CONFORMITÀ CATASTALE ..... 105**

Corpo: A..... 105

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 105**

Corpo: ..... 106

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... 106**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 106**

Corpo: A..... 106

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 107**

Corpo: A..... 107

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ ..... 107**

**11. STATO DI POSSESSO ..... 107**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 107**

Criterio di stima ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Fonti d'informazione ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Valutazione corpi..... 107

Adeguamenti e correzioni della stima ..... 108

Prezzo base d'asta del lotto..... 108



Beni in Treviglio (BG) Via Pontirolo, 43
---

INDICE

Lotto: 015

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	109
Corpo: A.....	109
2. DESCRIZIONE .....	109
DESCRIZIONE GENERALE .....	109
Corpo: A.....	109
3. PRATICHE EDILIZIE.....	110
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	111
Corpo: A.....	111
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	111
Corpo: A.....	111
5. CONFORMITÀ CATASTALE .....	111
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	111
Corpo:.....	112
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	112
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	112
Corpo: A.....	112
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....	113
Corpo: A.....	113
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....	113
11. STATO DI POSSESSO .....	113
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	113
Criterio di stima .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi.....	113
Adeguamenti e correzioni della stima.....	114
Prezzo base d'asta del lotto.....	114



Beni in Pontirolo Nuovo (BG)  
Via Pascoli,11

**INDICE****Lotto: 016**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>115</b>
Corpo: A.....	115
Corpo: B.....	115
Corpo: C.....	116
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>116</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	116
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: B.....	118
Corpo: C.....	119
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>120</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>120</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: B.....	120
Corpo: C.....	120
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>120</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: B.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: C.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>121</b>
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: B.....	121
Corpo: C.....	121
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>121</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>122</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>122</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>123</b>
Corpo: A.....	123
Corpo: B.....	123
Corpo: C.....	123
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>123</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>124</b>
Corpo: A.....	124
Corpo: B.....	124





Corpo: C..... 124

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 124**

Criterio di stima ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Fonti d'informazione ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Valutazione corpi..... 124

Adeguamenti e correzioni della stima..... 125

Prezzo base d'asta del lotto..... 125



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Creditore Procedente:** PENELOPE SPV s.r.l.

**Esecutato:** STAR CASE s.r.l. in Liquidazione (03039470160)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario

**Data nomina:** 23-12-2023

**Data giuramento:** 28-12-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

- 25-01-2024 Accesso atti Comune di Pontirolo Nuovo
- 05-02-2024 Sopralluogo Treviglio, Pontirolo Nuovo, Canonica d'Adda e Dalmine;
- 13-03-2024 Sopralluogo Treviglio, Pontirolo Nuovo e Dalmine;
- 11-05-2024 Sopralluogo Pontirolo Nuovo;
- 24-06-2024 Sopralluogo Pontirolo Nuovo;
- 12-12-2024 Accesso atti Comune di Canonica d'Adda



Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via 25 Aprile, 36

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4181, **subalterno 13**, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 30,57

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

**Confini:** Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, terrapieno, box di cui al mapp. 4181-14

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (0,25 Km, 1 min), Chiesa parrocchiale (0,6 Km, 2 min), Ospedale Zingonia - Policlinico "S. Marco" (6,5 Km, 11 min), Farmacia (0,5 Km, 2 min), Scuola dell'infanzia "Don G. Annoni" (0,3 Km, 1 min), Scuola primaria "Baumann" (0,35 Km, 1 min), Scuola secondaria di I grado "S.M.S.S. Giovanni B. (0,45 Km, 2 min), Scuola secondaria di II grado I.T " J. Nizzola" (6,4 Km, 13 min), Ufficio postale (0,3 Km, 2 min), Supermercato (0,6 Km, 2 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lungofiume Adda.

**Attrazioni storiche:** Chiesa S. Giovanni Evangelista, Chiesa di S. Anna, Villa Pagnoni, Ponte ad Arco sull'Adda.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 24,5 Km, 22 min, Aeroporto Linate (MI) 35,5 Km, 32 min, Autostrada A4 Casello di Capriate S. Gervasio (BG) 4,9 Km, 7 min, Stazione ferroviaria di Cassano d'Adda (MI) 9,2 Km, 12 min, Stazione ferroviaria di Treviglio Centr.(BG) 11,4 Km, 16 min, SP 425 Padana Superiore 0,5 Km, 1 min, Fermata autobus linee F e T10 0,2 Km, 1 min

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **18,89**

E' posto al piano interrato.



L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare è identificata con il n. 1 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>c.a.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** 22/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie.

Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679



**Numero pratica: 25/1999**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919

Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985

**Numero pratica: 1/2000**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210

Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

**Numero pratica: 8/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A. - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36**

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



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dati precedenti relativi al corpo: A

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 18,17.

**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:** 949,61.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 7,452

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box singolo	sup lorda di pavimento	18,89	1,00	18,89
		<b>18,89</b>		<b>18,89</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Canonica d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 660

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via 25 Aprile, 36**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box singolo	18,89	€ 600,00	€ 11.334,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.334,00
Valore corpo			€ 11.334,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.334,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.334,00





Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,89	€ 11.334,00	€ 11.334,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 1.700,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 9.633,90
Valore diritto e quota	€ 9.633,90

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.633,90
---	------------



Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via 25 Aprile,36

## Lotto: 002

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4181, **subalterno 16**, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 30,57

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

**Confini:** Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, box di cui al mapp. 4181-15, terrapieno, box di cui al mapp. 4181-17.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **18,24**

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono



**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>c.a.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 22/1997**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie.

Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679

**Numero pratica: 25/1999**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919

Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985



**Numero pratica: 1/2000**

Intestazione: Imm.

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210

Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

**Numero pratica: 8/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile**

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



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 18,11.

**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:** 945,67.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 7,425

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box singolo	sup lorda di pavimento	18,24	1,00	18,24
		<b>18,24</b>		<b>18,24</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Canonica d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 660

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via 25 Aprile,36**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box singolo	18,24	€ 600,00	€ 10.944,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.944,00
Valore corpo			€ 10.944,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.944,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.944,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,24	€ 10.944,00	€ 10.944,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 155 del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 1.641,60

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 9.302,40

Valore diritto e quota € 9.302,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **9.302,40**





Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via 25 Aprile,36

## Lotto: 003

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4181, **subalterno 19**, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 28,66

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

**Confini:** Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, box di cui al mapp. 4181-18, terrapieno, box di cui al mapp. 4181-20

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **16,63**

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono



**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>c.a.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 22/1997**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie.

Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679

**Numero pratica: 25/1999**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919

Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985



**Numero pratica: 1/2000**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210

Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

**Numero pratica: 8/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36**

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 16,99.

**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:** 886,57.

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 6,965

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box singolo	sup lorda di pavimento	16,63	1,00	16,63
		<b>16,63</b>		<b>16,63</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Canonica d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 660

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via 25 Aprile,36**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box singolo	16,63	€ 600,00	€ 9.978,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.978,00
Valore corpo			€ 9.978,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.978,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.978,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,63	€ 9.978,00	€ 9.978,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 1.496,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 8.481,30
Valore diritto e quota	€ 8.481,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.481,30
---	------------



Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via 25 Aprile,36

## Lotto: 004

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4181, **subalterno 25**, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 30,57

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

**Confini:** Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, box di cui al mapp. 4181-24, terrapieno, box di cui al mapp. 4181-26.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **18,75**

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono





## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>c.a.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002

## 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: **22/1997**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie.

Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679



**Numero pratica: 25/1999**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919

Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985

**Numero pratica: 1/2000**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210

Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

**Numero pratica: 8/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36**

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



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 18,29.

**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:** 957,49.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 7,501

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box singolo	sup lorda di pavimento	18,75	1,00	18,75
		<b>18,75</b>		<b>18,75</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Canonica d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 660

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via 25 Aprile**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box singolo	18,75	€ 600,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.250,00
Valore corpo			€ 11.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.250,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,75	€ 11.250,00	€ 11.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 1.687,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 9.562,50
Valore diritto e quota	€ 9.562,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.562,50
---	------------



Beni in **Canonica D'adda (BG)**  
Via 25 Aprile,36

## Lotto: 005

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

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4181, subalterno 45, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie 9 mq, rendita € 9,76

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

**Confini:** Da Sud in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, terrapieno, cantina di cui al mapp. 4181-7

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La cantina al piano interrato è accessibile tramite scale condominiali ed è servita anche da ascensore. Inoltre si può raggiungere superando il cancello e la rampa carrabile, per giungere al piano interrato ed il corsello comune.

Superficie complessiva di circa mq **9,02**

E' posto al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare è identificata con il numero:M; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono



**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>c.a.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 22/1997**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie.

Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679

**Numero pratica: 25/1999**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919

Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985



**Numero pratica: 1/2000**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210

Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

**Numero pratica: 8/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La porta di accesso della cantina è posta direttamente sul corsello e non in un disimpegno.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. in sanatoria	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra indicato si dichiara la NON conformità edilizia.**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.





## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- **AEDES S.A.S. di Abbiati Elisabetta e C.** con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 00371990169, piena proprietà per la quota di 1/1 **proprietaria ante ventennio** al **24/04/2008**, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di dott. Antonio Cavallo, notaio in Treviglio (BG), in data 12/01/2001, ai nn. 64017, trascritto a Bergamo, in data 22/01/2001, ai nn. 2816/2125.

- **STAR CASE s.r.l.**, con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, piena proprietà per la quota di 1/1 dal 28/04/2008 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita a rogito di dott. Antonio Cavallo, notaio in Treviglio (BG), in data 28/04/2008, ai nn. 77223 e trascritto a Bergamo, in data 06/05/2008, ai nn. 29501/17512.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 3,82.

**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:** 200,95.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 1,566

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



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto  
 Indice di prestazione energetica: /  
 Note Indice di prestazione energetica: /  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /  
 Avvertenze ulteriori: nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	9,02	0,25	2,26
		<b>9,02</b>		<b>2,26</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Canonica d" Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

### 12.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box singolo	2,26	€ 1.000,00	€ 2.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.260,00



Valore corpo	€ 2.260,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.260,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.260,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	2,26	€ 2.260,00	€ 2.260,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 339,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 921,00
Valore diritto e quota	€ 921,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>921,00</b>
---	-----------------



Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## Lotto: 006

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, **subalterno 49**, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie 29 mq, rendita € 49,68

Derivante da: Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-50.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi" (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **29,14**



E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,45 m

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
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: 24969**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

**Numero pratica: 11985**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

**Numero pratica: 21428**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

**Numero pratica: 2880**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

**Numero pratica: 30594**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brema 9" R03 -



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Brebo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
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:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €183,70**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
61,34**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.166,87**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,809**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto**Indice di prestazione energetica:** /**Note Indice di prestazione energetica:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /**Avvertenze ulteriori:** nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	29,14	1,00	29,14
		<b>29,14</b>		<b>29,14</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Dalmine Nord-Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box doppio	29,14	€ 700,00	€ 20.398,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.398,00
Valore corpo			€ 20.398,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.398,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.398,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,14	€ 20.398,00	€ 20.398,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 3.059,70

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 17.338,30

Valore diritto e quota € 17.338,30

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.338,30



Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## Lotto: 007

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non esegutati:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, **subalterno 51**, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie 27 mq, rendita € 47,77

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-50, box di cui al mapp. 8052-48, box di cui al mapp. 8052-52.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi" (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.



Superficie complessiva di circa mq **27,14**

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,45 m

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
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: 24969**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

**Numero pratica: 11985**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

**Numero pratica: 21428**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

**Numero pratica: 2880**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

**Numero pratica: 30594**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brebo 9" R03 -



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Brebo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
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:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 174,35

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** € 58,21

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.107,47

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,666

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

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

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	27,14	1,00	27,14
		<b>27,14</b>		<b>27,14</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Dalmine Nord-Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800





**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box doppio	27,14	€ 700,00	€ 18.998,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.998,00
Valore corpo			€ 18.998,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.998,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.998,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,14	€ 18.998,00	€ 18.998,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 2.849,70

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 16.148,30

Valore diritto e quota € 16.148,30

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.148,30



Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## Lotto: 008

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

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, **subalterno 55**, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie 29 mq, rendita € 51,59

Derivante da: Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-54, box di cui al mapp. 8052-38, corridoio e disimpegno comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-56.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi" (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.



Superficie complessiva di circa mq **28,83**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,46

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
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: 24969**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

**Numero pratica: 11985**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

**Numero pratica: 21428**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

**Numero pratica: 2880**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

**Numero pratica: 30594**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brembo 9" R03 -



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Brebo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
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:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



*comprende il terreno al fg. 3 part. 7508 (ex 3989).*

- **Star Case s.r.l.** con sede in Pontirolo Nuovo (BG) C.F.: 03039470160 dal 05/10/2007 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo, in data 05/10/2007, ai nn. 164114/48962, trascritto a Bergamo, in data 17/10/2007, ai nn. 63146/36343.

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

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 186,06

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 62,12

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1181,82

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,845

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	28,83	1,00	28,83
		<b>28,83</b>		<b>28,83</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Dalmine Nord-Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box doppio	28,83	€ 700,00	€ 20.181,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.181,00
Valore corpo			€ 20.181,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.181,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.181,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,83	€ 20.181,00	€ 20.181,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 3.027,15

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 17.153,85

Valore diritto e quota € 17.153,85

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.153,85





Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## Lotto: 009

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non esegutati:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** STAR CASE s.r.l. con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, **subalterno 62**, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie 26 mq, rendita € 47,77

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-61, box di cui al mapp. 8052-34, cantina di cui al mapp. 8052-7, box di cui al mapp. 8052-63.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi" (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.



Superficie complessiva di circa mq **27,01**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 29 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,47 m

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
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: 24969**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

**Numero pratica: 11985**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

**Numero pratica: 21428**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

**Numero pratica: 2880**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

**Numero pratica: 30594**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di



	Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brebo 9" R03 -
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Brebo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
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:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



C.T. fg.3 part. 7465(ex 3839

- **Agricola Valbrembo s.r.l.** con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02113610162 proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 30/01/1996 al 21/12/2006, in forza di atto di compravendita a rogito di dott. Antonio Parimbelli, notaio in Bergamo, in data 30/01/1996, al n. 70781 e trascritto a Bergamo, in data 14/02/1996, ai nn. 5329/4054.

- **SO.BRE.FIN. s.r.l.** con sede in Milano (MI), C.F.: 02814320160 dal 21/12/2006 al 25/09/2007, in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. ssa Stefania Russo, notaio in Urgnano (BG), in data 21/12/2006, ai nn. 43464/21752; trascritto a Bergamo, in data 04/01/2007, ai nn. 985/669.

- **BRESCIANI Aristide**, nato a Bergamo il 19/03/1947, C.F.: BRS RTD 47C19 A794 L, **BRESCIANI Leonilde**, nata a Bergamo il 19/09/1931, C.F.: BRS LLD 31P59 A794 P, **BRESCIANI Vittorio**, nato a Bergamo il 25/10/1934, C.F.: BRS VTR 34R25 A794 U, proprietari ciascuno per la quota di 3/12 di piena proprietà e **MARCHI Gianna**, nata a Monticelli d'Ongina (PC) il 17/08/1937, C.F.: MRC GNN 37M57 F671 E, **BRESCIANI Elena**, nata Bergamo il 09/11/1964, C.F.: BRS LNE 64S49 A794 Z, **BRESCIANI Paola**, nata a Bergamo il 28/04/1967, C.F.: BRS PLA 67D68 A794 H, proprietarie ciascuna di 1/12 di piena proprietà dal 25/09/2007 al 05/10/2007, in forza di atto di compravendita a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo, in data 25/09/2007, ai nn. 164022/48897 e trascritto a Bergamo, in data 25/11/2010, ai nn. 62525/35231.

N.B.: La sopra citata nota è a rettifica della precedente trascritta in data 20/10/2007 ai nn. 64143/36870, in quanto nella rettificanda nota non veniva indicato il map. 7465.

A sua volta la nota trascritta il 20/10/2007 ai nn. 64143/36870 è a rettifica della precedente trascritta in data 15/10/2007 ai nn. 62470/35956, in quanto nella rettificanda nota venivano erroneamente indicate le quote di proprietà della fraternal Bresciani in 1/6 ciascuno, in luogo di 3/12 ciascuno per Bresciani Aristide, Brescaini Vittorio, Bresciani Leonilde, e 1/12 ciascuno per Marchi Gianna, Brescaini Elena e Brescaini Paola.

*Gli immobili identificati alla sez. urb. SF, fg. 2, particella 8052 fanno parte di un fabbricato che è stato edificato su area identificata al Catasto Terreni al fg.3 part. 8052, (ex 7465 a sua volta derivante dal map. 3839). Quest'ultima comprende il terreno al fg. 3 part. 7508 (ex 3989).*

- **Star Case s.r.l.** con sede in Pontirolo Nuovo (BG) C.F.: 03039470160 dal 05/10/2007 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo, in data 05/10/2007, ai nn. 164114/48962, trascritto a Bergamo, in data 17/10/2007, ai nn. 63146/36343.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 162,38**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** € 54,22**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1031,45**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,483**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto**Indice di prestazione energetica:** /**Note Indice di prestazione energetica:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /**Avvertenze ulteriori:** nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	27,01	1,00	27,01
		<b>27,01</b>		<b>27,01</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Dalmine Nord-Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box doppio	27,01	€ 700,00	€ 18.907,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.907,00
Valore corpo			€ 18.907,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.907,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.907,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,01	€ 18.907,00	€ 18.907,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 2.836,05

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 16.070,95

Valore diritto e quota € 16.070,95

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.070,95



Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## Lotto: 010

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non esegutati:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, **subalterno 64**, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € 42,04

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-63, cantina di cui al mapp. 8052-7, box di cui al mapp. 8052-65,

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi" (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.





Superficie complessiva di circa mq **23,44**

E' posto al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 31 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,89

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
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: 24969**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

**Numero pratica: 11985**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

**Numero pratica: 21428**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

**Numero pratica: 2880**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

**Numero pratica: 30594**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brema 9" R03 -



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Brebo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
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:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con atto per causa di morte a firma di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo in data 25/09/2007 ai nn. 164022/48897, trascritto a Bergamo in data 25/11/2010 ai nn. 62524/35230, risulta accettazione tacita di eredità in morte di Bresciani Claudio da parte degli eredi



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 145,44

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 48,56.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 923,86

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,224

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	23,44	1,00	23,44
		<b>23,44</b>		<b>23,44</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Dalmine Nord-Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box doppio	23,44	€ 700,00	€ 16.408,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.408,00
Valore corpo			€ 16.408,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.408,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.408,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,44	€ 16.408,00	€ 16.408,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 2.461,20

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 13.946,80

Valore diritto e quota € 13.946,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.946,80



Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## Lotto: 011

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: STAR CASE s.r.l. con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, **subalterno 65**, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € 42,04

Derivante da: Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-64. cantina di cui al mapp. 8052-7, box di cui al mapp. 8052-66.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi" (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.



Superficie complessiva di circa mq **24,38**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 32 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,48 m

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles</b> <b>completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
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: 24969**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

**Numero pratica: 11985**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

**Numero pratica: 21428**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

**Numero pratica: 2880**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

**Numero pratica: 30594**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brema 9" R03 -



Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Brebo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
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:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sforzatica, Via Pizzo Camino,31**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino, C.F.: 00799960158 contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione, con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo in data 22/01/2008 ai nn. 165170/49602, iscritta a Bergamo in data 23/01/2008 ai nn. 4987/905.  
Importo ipoteca: €5.250.000,00.= ; Importo capitale: € 3.500.000,00.=.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.:04934510266, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 31/07/2018 ai nn. 7096, iscritta a Bergamo in data 29/10/2018 ai nn. 52011/8829.  
Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 206.338,57.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, C.F.: 13756881002, contro



STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate, a rogito di Agenzie delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) in data 17/06/2019 ai nn. 2954/1919, iscritta a Bergamo in data 19/06/2019 ai nn. 31380/4909.  
 Importo ipoteca: € 139.808,12; Importo capitale: € 69.904,06.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di favore di PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.:04934510266, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da verbale pignoramento immobile, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 11/09/2023 ai nn. 6737, trascritto a Bergamo in data 11/10/2023 ai nn. 55556/37923.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 143,29

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** € 47,84

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 910,15

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,191

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	24,38	1,00	24,38
		<b>24,38</b>		<b>24,38</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Dalmine Nord-Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box doppio	24,38	€ 700,00	€ 17.066,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.066,00
Valore corpo			€ 17.066,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.066,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.066,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,38	€ 17.066,00	€ 17.066,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 2.559,90

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 14.506,10

Valore diritto e quota € 14.506,10

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.506,10



Beni in **Dalmine (BG)**  
 Frazione **Sforzatica**  
 Via Pizzo Camino,31

## Lotto: 012

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di STAR CASE s.r.l. in Liquidazione- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03039470160

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** STAR CASE s.r.l. con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, **subalterno 66**, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie 29 mq, rendita € 51,59

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** Da Sud in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-65, cantina di cui al mapp. 8052-7, box di cui al mapp. 8052-67.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi" (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Ponte San Pietro.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.



Superficie complessiva di circa mq **28,92**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 33 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,47 m

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe a L</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro zincato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
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: 24969**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

**Numero pratica: 11985**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

**Numero pratica: 21428**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

**Numero pratica: 2880**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

**Numero pratica: 30594**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di





	Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brebo 9" R03 -
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Brebo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
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:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 186,78

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 62,36

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.186,39

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,856

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	28,92	1,00	28,92
		<b>28,92</b>		<b>28,92</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Dalmine Nord-Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box doppio	28,92	€ 700,00	€ 20.244,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.244,00
Valore corpo			€ 20.244,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.244,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.244,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,92	€ 20.244,00	€ 20.244,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 3.036,60

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 17.207,40

Valore diritto e quota € 17.207,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.207,40



Beni in Treviglio (BG)  
Via Pontirolo, 43

## Lotto: 013

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

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , foglio 21, particella 14912, subalterno 48, scheda catastale BG0218906 del 22/12/2024, indirizzo Via Pontirolo, snc, scala /, interno /, piano S1, comune Treviglio (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 50,04

**Derivante da:** Variazione del 09/11/20215 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** Da Ovest in senso orario: prospetto su corsello comune di cui al mapp. 14912-1, box di cui al mapp. 14912-49, cantina di cui al mapp. 14912-709, cantina di cui al mapp. 14912-719, box di cui al mapp. 14912-47.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (2,2 Km, 7 min), Ospedale di Treviglio (3,8 Km, 10 min), Farmacia (0,85 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia "Rodari" (0,6 Km, 2 min), Scuola primaria "Mozzi" (0,65 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "Grossi" (3,2 Km, 8 min), Scuola secondaria di II grado "G. Cantoni" (2,7 Km, 6 min), Scuola secondaria di II grado "Simon Weil" e "Zena" (1,9 Km, 5 min), Scuola secondaria di II grado "A. Righi" e "O. Mo" (4 Km, 9 min), Ufficio postale (2,2 Km, 6 min), Supermercato (1,1 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Cassano d'Adda (MI).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco del castagno, Parco del Roccolo, Parco della Geradadda.

**Attrazioni storiche:** Basilica di S. Martino e S. Maria Assunta, Campanile di Treviglio, Chiesa di S. Carlo ai morti, Santuario della madonna delle lacrime, Palazzo Pirovano, Casa Della Piazza, Palazzo Silva.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 25 Km, 37 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 5,4 Km, 9 min, Stazione ferroviaria di Treviglio 2,6 Km, 8 min, Stazione ferroviaria di Treviglio Ovest 1,8 Km, 5 min, SP 11 Padana Superiore - SP 141 Brembate-Treviglio 1 Km, 3 min, Linee autobus interurbani T30 0,85 Km, 3 min

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **18,73**



E' posto al piano interrato  
 L'edificio è stato costruito nel 2006  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10  
 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 420-2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Modifiche planimetriche, distributive interne e di facciata in variante al P.D.C. 106 del 04/07/2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 33372

#### Numero pratica: 106/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2005 al n. di prot. 15879

Rilascio in data 04/07/2005 al n. di prot. 28464



## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: é presente una piccola risega in fondo a destra

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. in sanatoria	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. nn. 8-9 del 26/01/2021 B.U.R.L. n°39 del 29/09/2021; PS-PR D.C.C. n°82 del 25/10/2022 B.U.R.L. n°11 del 15/03/2023
Ambito:	Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti Cenbtrali e della corona periferica
Norme tecniche di attuazione:	- Art. 25 - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
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:	0,70 mQ/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo:** A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 67,26.

**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:** 240,50.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 2,438

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesta

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna





9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,73	1,00	18,73
		18,73		18,73

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I Se. 2024

Zona: Treviglio (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 770

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Treviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	18,73	€ 800,00	€ 14.984,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.984,00
Valore corpo			€ 14.984,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.984,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.984,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,73	€ 14.984,00	€ 14.984,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 2.247,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.736,40
Valore diritto e quota	€ 11.736,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>11.736,40</b>
---	--------------------



Beni in Treviglio (BG)  
Via Pontirolo, 43

## Lotto: 014

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

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG) Via Pontirolo, 43**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 21, particella 14912,

subalterno 68, scheda catastale BG0035233 del 15/02/2006, indirizzo Via Pontirolo, snc, scala /, interno /, piano S1, comune Treviglio (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita € 10,12

Derivante da: Variazione del 09/11/20215 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Ovest in senso orario: cantina di cui al mapp. 14912-67, corsello comune di cui al mapp. 14912-1, cantina di cui al mapp. 14912-69, prospetto su passaggio comune di cui al mapp. 14912-1.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (2,2 Km, 7 min), Ospedale di Treviglio (3,8 Km, 10 min), Farmacia (0,85 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia "Rodari" (0,6 Km, 2 min), Scuola primaria "Mozzi" (0,65 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "Grossi" (3,2 Km, 8 min), Scuola secondaria di II grado "G. Cantoni" (2,7 Km, 6 min), Scuola secondaria di II grado "Simon Weil" e "Zena" (1,9 Km, 5 min), Scuola secondaria di II grado "A. Righi" e "O. Mo" (4 Km, 9 min), Ufficio postale (2,2 Km, 6 min), Supermercato (1,1 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Cassano d'Adda (MI).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco del castagno, Parco del Roccolo, Parco della Geradadda.

**Attrazioni storiche:** Basilica di S. Martino e S. Maria Assunta, Campanile di Treviglio, Chiesa di S. Carlo ai morti, Santuario della madonna delle lacrime, Palazzo Pirovano, Casa Della Piazza, Palazzo Silva.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 25 Km, 37 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 5,4 Km, 9 min, Stazione ferroviaria di Treviglio 2,6 Km, 8 min, Stazione ferroviaria di Treviglio Ovest 1,8 Km, 5 min, SP 11 Padana Superiore - SP 141 Brembate-Treviglio 1 Km, 3 min, Linee autobus interurbani T30 0,85 Km, 3 min

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La cantina si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **4,93**

E' posto al piano interrato



L'edificio è stato costruito nel 2006

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,48

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 420-2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Modifiche planimetriche, distributive interne e di facciata in variante al P.D.C. 106 del 04/07/2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 33372

#### Numero pratica: 106/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2005 al n. di prot. 15879

Rilascio in data 04/07/2005 al n. di prot. 28464



## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. nn. 8-9 del 26/01/2021 B.U.R.L. n°39 del 29/09/2021; PS-PR D.C.C. n°82 del 25/10/2022 B.U.R.L. n°11 del 15/03/2023
Ambito:	Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti Cenbtrali e della corona periferica
Norme tecniche di attuazione:	- Art. 25 - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
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:	0,70 mQ/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Identificativo corpo: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), Via Pontirolo, 43**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 67,26.

**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:** 240,50.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 4,384

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	4,93	0,25	1,23
		4,93		1,23

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale  
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I Sem. 2024  
Zona: Treviglio (BG)  
Tipo di destinazione: Residenziale  
Tipologia: Abitazioni civili  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Normale  
Valore di mercato min (€/mq): 920  
Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:  
Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:  
Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Treviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] Treviglio (BG), Via Pontirolo, 43

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	1,23	€ 900,00	€ 1.107,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.107,00
Valore corpo			€ 1.107,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.107,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.107,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,23	€ 1.107,00	€ 1.107,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% del di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 166,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 940,95
Valore diritto e quota	€ 940,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 940,95
---	----------





Beni in Treviglio (BG)  
Via Pontirolo, 43

## Lotto: 015

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

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 21, particella 14912, **subalterno 721**, scheda catastale BG0174057 del 16/08/2006, indirizzo Via Pontirolo, snc, scala /, interno /, piano S1, comune Treviglio (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie 6 mq, rendita € 12,65

Derivante da: Variazione del 09/11/20215 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Ovest in senso orario: cantina di cui al mapp. 14912-707, cantina di cui al mapp. 14912-706, prospetto su passaggio comune di cui al mapp. 14912-1.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (2,2 Km, 7 min), Ospedale di Treviglio (3,8 Km, 10 min), Farmacia (0,85 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia "Rodari" (0,6 Km, 2 min), Scuola primaria "Mozzi" (0,65 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "Grossi" (3,2 Km, 8 min), Scuola secondaria di II grado "G. Cantoni" (2,7 Km, 6 min), Scuola secondaria di II grado "Simon Weil" e "Zena" (1,9 Km, 5 min), Scuola secondaria di II grado "A. Righi" e "O. Mo" (4 Km, 9 min), Ufficio postale (2,2 Km, 6 min), Supermercato (1,1 Km, 3 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Cassano d'Adda (MI).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco del castagno, Parco del Roccolo, Parco della Geradadda.

**Attrazioni storiche:** Basilica di S. Martino e S. Maria Assunta, Campanile di Treviglio, Chiesa di S. Carlo ai morti, Santuario della madonna delle lacrime, Palazzo Pirovano, Casa Della Piazza, Palazzo Silva.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 25 Km, 37 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 5,4 Km, 9 min, Stazione ferroviaria di Treviglio 2,6 Km, 8 min, Stazione ferroviaria di Treviglio Ovest 1,8 Km, 5 min, SP 11 Padana Superiore - SP 141 Brembate-Treviglio 1 Km, 3 min, Linee autobus interurbani T30 0,85 Km, 3 min

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La cantina si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq **6,20**



E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 in parte e di circa m. 2,48 nella restante porzione.

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>lastre predalles a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 420-2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Modifiche planimetriche, distributive interne e di facciata in variante al P.D.C. 106 del 04/07/2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 33372

#### Numero pratica: 106/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2005 al n. di prot. 15879

Rilascio in data 04/07/2005 al n. di prot. 28464



## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. nn. 8-9 del 26/01/2021 B.U.R.L. n°39 del 29/09/2021; PS-PR D.C.C. n°82 del 25/10/2022 B.U.R.L. n°11 del 15/03/2023
Ambito:	Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti Cenbtrali e della corona periferica
Norme tecniche di attuazione:	- Art. 25 - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
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:	0,70 mQ/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Identificativo corpo:** A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), Via Pontirolo, 43

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 67,26.

**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:** 240,50.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 0,769

**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:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	6,20	0,25	1,55
		6,20		1,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale  
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I Se. 2024  
Zona: Treviglio (BG)  
Tipo di destinazione: Residenziale  
Tipologia: Abitazioni civili  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Normale  
Valore di mercato min (€/mq): 920  
Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:  
Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:  
Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Treviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:  
A. Magazzini e locali di deposito [C2] Treviglio (BG), Via Pontirolo, 43

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	1,55	€ 900,00	€ 1.395,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.395,00
Valore corpo			€ 1.395,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.395,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.395,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,55	€ 1.395,00	€ 1.395,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 209,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 1.185,75
Valore diritto e quota	€ 1.185,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.185,75
---	------------



Beni in Pontirolo Nuovo (BG)  
Via Pascoli,11

## Lotto: 016

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

**Identificativo corpo: A – abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG) Via Pascoli,11**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: piena proprietaria per la quota di 1/1, foglio 9, **particella 1643, subalterno 704 graffato con particella 1717 subalterno 705**, scheda catastale BG0148198 del 09/09/2024, indirizzo Via Pascoli,7, piano T-1-2, comune Pontirolo Nuovo (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 14,5 vani, superficie 381 mq (345 mq escluso aree scoperte), rendita € 426,85

Derivante da: Variazione del 09/09/2024 pratica BG0148198 in atti dal 10/09/2024 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.148198/1.2024)

Confini: Da Ovest in senso orario: Via Dante, Via Pascoli, edificio di cui al mapp. 1658, depositi di cui al mapp. 1717/706, tettoia di cui al mapp. 1717/707, alloggio con area esterna esclusiva di cui al mapp. 1717-704.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** no, poiché per il riallineamento catastale le originarie u.i.u. identificate a Catasto Fabbricati a foglio 9, particella 2650 graffata con particella 1643 sub. 2, graffata con particella 1717 sub.1 e particella 1643 sub. 702, graffata con particella 1717 sub.702 sono state soppresse ed hanno generato le u.i.u. di cui ai corpi A, B e C del presente lotto.

**Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) Via Dante,1**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: piena proprietaria per la quota di 1/1, foglio 9, **particella 1717 subalterno 706, graffato con subalterno 2650 subalterno 701**, scheda catastale BG0148198 del 09/09/2024, indirizzo Via Pascoli,7, piano T-1, comune Pontirolo Nuovo (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 65 mq, superficie 83 mq, rendita € 77,21

Derivante da: Variazione del 09/09/2024 pratica BG0148198 in atti dal 10/09/2024 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.148198/1.2024)

Confini: Da Ovest in senso orario: tettoia con area esterna esclusiva di cui al mapp. 1717-707, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1643-704, edificio di cui al mapp. 1658, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1718.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** no, poiché per il riallineamento catastale le originarie u.i.u. identificate a Catasto Fabbricati a foglio 9, particella 2650 graffata con particella 1643 sub. 2, graffata con particella 1717 sub.1 e particella 1643 sub. 702, graffata con particella 1717 sub.702 sono state soppresse ed hanno generato le u.i.u. di cui ai corpi A, B e C del presente lotto.



**Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG) Via Dante,1**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non esegutati:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sta Case s.r.l., con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160 piena proprietaria per la quota di 1/1, foglio 9, **particella 1717, subalterno 707**, scheda catastale BG0148198 del 09/09/2024, indirizzo Via Pascoli,7, piano T, comune Pontirolo Nuovo (BG), categoria C/7, classe U, consistenza 20 mq, superficie 27 mq, rendita € 16,53

Derivante da: Variazione del 09/09/2024 pratica BG0148198 in atti dal 10/09/2024 DIVISIONE-FUSIONE-

AMPLIAMENTO (n.148198/1.2024)

Confini: Da Ovest in senso orario: area esterna esclusiva di cui al mapp. 1717-704, area esclusiva di cui al mapp. 1643-704, depositi di cui al mapp. 1717/706, area esterna di cui al mapp. 1718

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** no, poiché per il riallineamento catastale le originarie u.i.u. identificate a Catasto Fabbricati a foglio 9, particella 2650 graffata con particella 1643 sub. 2, graffata con particella 1717 sub.1 e particella 1643 sub. 702, graffata con particella 1717 sub.702 sono state soppresse ed hanno generato le u.i.u. di cui ai corpi A, B e C del presente lotto.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (350 m, 1 min), Chiesa parrocchiale (300 m, 1 min), Scuola dell'infanzia (100 m, 1 min), Scuola primaria (800 m, 2 min), Scuola secondaria di I grado (800 m, 2 min), Scuola secondaria di II grado (3,6 Km , 5 min), Farmacia (450 m , 1 min), Ospedale (Zingonia) (6,6 Km , 12 min), Supermercato (Canonica d'Adda) (3,9 Km , 7 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale di S. Michele Arcangelo eOratorio campestre dei Santi Faustino e Giovita.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 21,4 Km, 28 min, Autostrada A4 casello di Brembate 8 Km, 15 min, Autostrada A35 casello di Treviglio 10,2 Km, 13 min, Aeroporto di Linate (MI) 38 Km, 33 min, Stazione ferroviaria di Arcene (BG) 3,7 Km, 5 min, Stazione ferroviaria Treviglio Centrale (BG) 7,4 Km, 10 min, SP 141 1,5 Km, 3 min, Autobus (fermata Comune) linee F, F10, T10 e V 350 m, 1 min

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo A

L'immobile è parte significativa di una vecchia cascina e versa in condizioni di completo abbandono. L'unità immobiliare ha un accesso pedonale dalla via Pascoli al civico 7, ovvero un accesso carrale da via Dante,1 e si sviluppa su tre piani come segue:

- al piano terra, oltre all'ampia area esclusiva (all'interno della corte), presenta un ampio portico, cui si può giungere o da via Pascoli attraverso un passaggio coperto (a servizio anche di altra proprietà o dalla suddetta area esterna.

Dal portico si accede ad una cucina, ad un soggiorno (questi locali sono comunicanti tra loro), ad una camera ad un piccolo ripostiglio e ad un bagno. Inoltre è presente un'ulteriore camera cui si accede dall'area esterna;

- al piano primo, che si raggiunge tramite scala esterna aperta si trova un' ampia loggia che disimpegna su n°4





camere, è inoltre presente un ballatoio che consente l'accesso ad una quinta camera il cui uso è comune al confinante alloggio di cui al mapp. 1717/704;

- al piano secondo (sottotetto) è presente un'un' ampia loggia che disimpegna su n°4 camere, è inoltre presente un ballatoio che consente l'accesso ad una quinta camera il cui uso è comune al confinante alloggio di cui al mapp. 1717/704.

Superficie complessiva di circa mq **661,16**

E' posto al piano: terra, primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato edificato in epoca remota

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna che varia a seconda dei locali secondo quanto riportato nella scheda catastale

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

**Stato di manutenzione generale:** pessimo

**Condizioni generali dell'immobile:** pessime

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muri controterra</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>rampe ad L e lineari</b> materiale: <b>pietra e legno</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>antoni e persiane sulle vie pubbliche</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura di pietrame/laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento (area esterna), piastrelle (portico), quadrotti in laterizio (loggia p.I), legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>tavole di legno pitturate o perlineate</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>assente</b>



	condizioni: <b>pessime</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

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

L'immobile è parte di una vecchia cascina ed il corpo di fabbrica in origine era adibito a fienile/stalla per gli animali.

L'unità immobiliare ha un accesso pedonale dalla via Pascoli al civico 7, ovvero un accesso carrale da via Dante,1 e si sviluppa su due piani come segue:

- al piano terra, due depositi ed un w.c., ciascuno con accesso indipendente dalla corte interna. Inoltre sono presenti aree esterne esclusive: una ampia sul lato Nord in corrispondenza della corte interna e una stretta e lunga sul prospetto Sud
- al piano primo, è raggiungibile solo con scala a sfilo/telescopica.

Superficie complessiva di circa mq **108,09**

E' posto ai piani terra, primo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito in epoca remota ed ha un'altezza utile interna varia a seconda dei locali secondo quanto riportato nella scheda catastale.

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** scarse

**Caratteristiche descrittive**

<b>Caratteristiche strutturali</b>	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>muri controterra</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>tavelloni</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>legno/ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>assente</b> materiale protezione: <b>/</b> condizioni: <b>scarse</b>



<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di pietrame/laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>tavole di legno pitturate o perline</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al corpo C

L'immobile è parte di una vecchia cascina ed il corpo di fabbrica in origine era adibito a fienile/stalla per gli animali.

L'unità immobiliare ha un accesso pedonale dalla via Pascoli al civico 7, ovvero un accesso carrabile da via Dante, 1 ed è posto al piano terra chiusa su tre lati.

Inoltre sono presenti aree esterne esclusive: una ampia sul lato Nord in corrispondenza della corte interna e una stretta e lunga sul prospetto Sud

Superficie complessiva di circa mq **41,66**

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito in epoca remota, ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00 al colmo e m. 6,30 in gronda.

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

**Stato di manutenzione generale:** scarse

**Condizioni generali dell'immobile:** scarse

#### Caratteristiche descrittive

<b>Caratteristiche strutturali</b>	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>muri controterra</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di pietrame/laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>



**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- sono stati realizzati un ripostiglio ed il bagno al piano terra;

Regolarizzabili mediante: Demolizione dei manufatti

Oneri di regolarizzazione	
Demolizione dei manufatti	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia**Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nella porzione della cantina ad est è stato realizzato un tavolato di chiusura;

- nella porzione di cantina ad ovest è stato realizzato un w.c.;

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
S.C.I.A. in sanatoria	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia**Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il muro esterno posto a Nord, che chiudeva il locale è stato demolito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
S.C.I.A. in sanatoria	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11****Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG): Via Dante,1****Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in sito in Pontirolo Nuovo (BG): Via Dante,1**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. 2-3 del 24/10/2012 pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°42 del 17/10/2012
Ambito:	centro storico art. 19 - Interventi di ristrutturazione edilizia consistente nella composizione architettonica stilistica e formale (CA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11**

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

**Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG): Via Dante,1**

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

**Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in sito in Pontirolo Nuovo (BG): Via Dante,1**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.:04934510266, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 31/07/2018 ai nn. 7096, iscritta a Bergamo in data 29/10/2018 ai nn. 52011/8829.

Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 206.338,57.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, C.F.: 13756881002, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate, a rogito di Agenzie delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) in data 17/06/2019 ai nn. 2954/1919, iscritta a Bergamo in data 19/06/2019 ai nn. 31380/4909.

Importo ipoteca: € 139.808,12; Importo capitale: € 69.904,06.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.:04934510266, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da verbale pignoramento immobile, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 11/09/2023 ai nn. 6737, trascritto a Bergamo in data 11/10/2023 ai nn. 55556/37923.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B e C

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Spese di gestione condominiale:** non esiste una gestione condominiale

**Identificativo corpo:** A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11

**Identificativo corpo:** B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

**Identificativo corpo:** C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** in parte/si/si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente/non richiesto/non richiesto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio su tre livelli	sup lorda di pavimento	347,80	1,00	347,80
Portico	sup lorda di pavimento	63,82	0,40	25,53
Passaggio coperto	sup lorda di pavimento	12,01	0,15	1,80
Loggia p.I	sup lorda di pavimento	48,94	0,40	19,58
Loggia p.II	sup lorda di pavimento	48,56	0,40	19,42
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	140,03	0,10	14,00
		<b>661,16</b>		<b>428,13</b>

**Identificativo corpo: B**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantine e bagno p.t.	sup lorda di pavimento	41,12	0,25	10,28
Sottotetto	sup lorda di pavimento	42,21	0,25	10,55
Area esterna anteriore	sup lorda di pavimento	17,33	0,10	1,73
Area esterna posteriore	sup lorda di pavimento	7,43	0,10	0,74
		<b>108,09</b>		<b>23,30</b>

**Identificativo corpo: C**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Tettoia	sup lorda di pavimento	25,76	0,25	6,44
Area esterna anteriore	sup lorda di pavimento	11,20	0,10	1,12
Area esterna posteriore	sup lorda di pavimento	4,70	0,10	0,47
		<b>41,66</b>		<b>8,03</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I sem. 2024

Zona: Pontirolo Nuovo centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 900

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare risulta comodamente divisibile, ma nello stato di abbandono del compendio, non è commercialmente vantaggioso ipotizzare vendite di porzioni separate, poiché per l'utilizzo del bene devono essere previsti consistenti lavori di ristrutturazione/ recupero conservative, che devono avere un'impronta unitaria.



**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11**

**Libero**

**Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1**

**Libero**

**Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1**

**Libero**

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Pontirolo Nuovo (BG), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Corpo: A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio su tre livelli	347,80	€ 200,00	€ 69.560,00
Portico	25,53	€ 200,00	€ 5.106,00
Passaggio coperto	1,80	€ 200,00	€ 360,00
Loggia p.I	19,58	€ 200,00	€ 3.916,00
Loggia p.II	19,42	€ 200,00	€ 3.884,00
area esterna esclusiva	14,00	€ 200,00	€ 2.800,00
Valore corpo			€ 85.626,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.626,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.626,00

**Corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio su tre livelli	10,28	€ 200,00	€ 2.056,00
Portico	10,55	€ 200,00	€ 2.110,00
Passaggio coperto	1,73	€ 200,00	€ 346,00
Loggia p.I	0,74	€ 200,00	€ 148,00
Valore corpo			€ 4.660,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.660,00

**Corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio su tre livelli	6,44	€ 200,00	€ 1.288,00
Portico	1,12	€ 200,00	€ 224,00
Passaggio coperto	0,47	€ 200,00	€ 94,00
Valore corpo			€ 1.606,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.606,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.606,00





Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (equivalente)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	427,04	€ 85.626,00	€ 85.626,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	23,30	€ 4.660,00	€ 4.660,00
C	Tettoie chiuse o aperte [C7]	8,03	€ 1.606,00	€ 1.606,00
			€ 91.892,00	€ 91.892,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 13.783,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.108,20

Valore diritto e quota € 73.108,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.108,20

06-01-2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Riccardo Maccario

Allegati

- All. 1 - Lotti da 1 a 16 - Documentazione fotografica
- All. 2 - Lotti da 1 a 5 - Estratto mappa Comune di Canonica d'Adda (BG), particella 4181
- All. 3 - Lotti da 1 a 5 - Elaborato planimetrico - dimostrazione grafica subalterni particella 4181
- All. 4 - Lotto 1 - Scheda catastale box particella 4181 sub. 13
- All. 5 - Lotto 2 - Scheda catastale box particella 4181 sub. 16
- All. 6 - Lotto 3 - Scheda catastale box particella 4181 sub. 19
- All. 7 - Lotto 4 - Scheda catastale box particella 4181 sub. 25
- All. 8 - Lotto 5 - Scheda catastale cantina particella 4181 sub. 45
- All. 9 - Lotti da 6 a 12 - Estratto mappa Comune di Dalmine (BG), particella 8052
- All. 10 - Lotti da 6 a 12 - Elaborato planimetrico - dimostrazione grafica subalterni particella 8052
- All. 11 - Lotto 6 - Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 49
- All. 12 - Lotto 7 - Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 51
- All. 13 - Lotto 8 - Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 55
- All. 14 - Lotto 9 - Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 62
- All. 15 - Lotto 10 - Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 64
- All. 16 - Lotto 11 - Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 65
- All. 17 - Lotto 12 - Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 66
- All. 18 - Lotti da 13 a 15 - Estratto mappa Comune di Treviglio (BG), particella 14912
- All. 19 - Lotti da 13 a 15 - Elaborato planimetrico - dimostrazione grafica subalterni particella 14912
- All. 20 - Lotto 6 - Scheda catastale box particella 14912 sub. 48
- All. 21 - Lotto 7 - Scheda catastale cantina particella 14912 sub. 68
- All. 22 - Lotto 8 - Scheda catastale cantina particella 14912 sub. 721
- All. 23 - Lotto 16 - Estratto mappa Comune di Pontirolo Nuovo (BG), particelle 1643-1717-2650
- All. 24 - Lotto 16 corpo A - Scheda catastale alloggio particella 1643 sub. 704 graffato con particella 1717 sub. 705
- All. 25 - Lotto 16 corpo B - Scheda catastale cantine particella 2650 sub. 701 graffato con particella 1717 sub. 706
- All. 26 - Lotto 16 corpo C - Scheda catastale tettoia particella 1717 sub. 707

