

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 288/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F
Partita IVA: 01178640775
Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio
Telefono: 328-8936606
Fax: 328-8936606
Email: ing.schiavone@yahoo.it
Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu

Beni in **Sant'Omobono Terme**
Località/Frazione **Valsecca**
Via Roccolo 7

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento + Cantina (Sub.4) + Box (Sub.11)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	6
Corpo: B) Box auto sub.11 - PS1	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	8
Corpo: B) Box auto sub.11 - PS1	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	13
Corpo: B) Box auto sub.11 - PS1	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	13
Corpo: B) Box auto sub.11 - PS1	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	14
Corpo: B) Box auto sub.11 - PS1	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1	15
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	16
Corpo: B) Box auto sub.11 - PS1	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	17
Corpo: B) Box auto sub.11 - PS1	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	19

Corpo: B) Box auto sub.11 - PS1	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adegamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita	22

Lotto: 2 - Appartamento + cantina (Sub.5) + Box auto (Sub.12)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.....	23
Corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.....	23
2. DESCRIZIONE	24
DESCRIZIONE GENERALE	24
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.....	25
Corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.....	27
3. PRATICHE EDILIZIE.....	28
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	30
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.....	30
Corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.....	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	30
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.....	30
Corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.....	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	31
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.....	31
Corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.....	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1.....	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	32
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.....	33
Corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.....	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.....	34
Corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.....	35

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	36
11. STATO DI POSSESSO	36
Corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	36
Corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.....	36
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
Criterio di stima	36
Fonti d'informazione	37
Valutazione corpi.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38
Regime fiscale della vendita	38

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2025 alle 10:25

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone

Data nomina: 04-09-2025

Data giuramento: 05-09-2025

Data sopralluogo: 18-09-2025

Cronologia operazioni peritali:

18-09-2025: svolgevo il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento ovvero in Via Roccolo n.ri 5-7 a Sant'Omobono Terme – Fraz. Valsecca;

18-09-2025: inviavo mail all'amministratore condominiale per avere le informazioni necessarie per il corretto ed esaustivo espletamento dell'incarico ricevuto;

19-09-2025: Inviavo PEC al comune di Sant'Omobono Terme per fissare un appuntamento per consultare ed acquisire gli atti autorizzativi degli immobili pignorati;

09-10-2025: contattavo telefonicamente il notaio OMISSIS al quale poi formalizzavo via mail la richiesta dell'atto di compravendita dei terreni su cui attualmente sorgono gli immobili pignorati;

21-10-2025: raggiungevo l'ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme per consultare ed acquisire gli atti autorizzativi degli immobili pignorati;

22-10-2025: inviavo mail al comune di Azzanello per ricevere i certificati di stato civile del legale rappresentante della ditta esecutata;

23-10-2025: ricevevo via mail da parte del comune di Azzanello il certificato di stato civile del legale rappresentante della ditta esecutata;

23-10-2025: ricevevo via mail da parte del comune di Azzanello certificato di residenze del legale rappresentante della ditta esecutata attestante l'iscrizione dal 03-12-2021

Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuavo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato, ai quesiti posti dal giudice.

Beni in **Sant'Omobono Terme**
Località/Frazione **Valsecca**
Via Roccolo 7

Lotto: 1 - Appartamento + Cantina (Sub.4) + Box (Sub.11)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Note: Trattasi di fabbricato in corso di completamento (F/3)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in persona del legale e amministratore unico sig. OMISSIS (c.f. OMISSIS),

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. ([REDACTED]) - sede di Bergamo, foglio 6, particella 2788, subalterno 4, scheda catastale Non presente in quanto ancora in costruzione, indirizzo Via Roccolo n.7, piano PS1-T-I, comune Sant'Omobono Terme, categoria F/3

Derivante da: Atto di compravendita del notaio OMISSIS Rep. n.106.250 e Racc. n.18.846 del 09-07-2008 con cui il sig. OMISSIS, quale amministratore unico e rappresentante della OMISSIS., acquistava dalla sig.ra OMISSIS (OMISSIS) un terreno dell'estensione di circa 1.280 mq identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omobono Terme fraz. Valsecca al Foglio 9, Mappale 2713 (ex 2388/a) prato arbor 3 are 1280 R.D.E. 2,31 R.A.E. 1,98 confinante con il mappale 2714-267-2389-2392-1524. Sul suddetto suolo, in seguito a D.I.A. n. 234 del 30-03-2007 e successive varianti, è stato edificato il complesso immobiliare denominato "il sole delle alpi" di cui il cespite è parte integrante

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 123,76 rilevato dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore condominiale

Confini: Nord/est con immobile Foglio 6, P.III 2788, sub. 3 di altra proprietà; nord/ovest con area di proprietà esclusiva (giardino privato); sud/ovest con immobile Foglio 6, p.III 2788, Sub.5 facente capo alla stessa proprietà; sud/est con area di proprietà esclusiva (giardino privato)

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

I dati catastali rilevati a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, corrispondono a quelli riportati nel pignoramento immobiliare. Unico riferimento differente è il numero civico: nell'atto di pignoramento è via Roccolo n.6/A mentre nella visura storica per immobile viene riportato via Roccolo n.7. (Si faccia riferimento all'allegato n.14).

Identificativo corpo: B) Box auto sub.11 - PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 5

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in persona del legale e amministratore unico sig. OMISSIS (c.f. OMISSIS), nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Si faccia riferimento all'allegato n.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. (c.f. [REDACTED]) sede di Bergamo - Via Carducci n.19 in persona del legale rappresentante amministratore unico sig. OMISSIS (OMISSIS) [REDACTED]

[REDACTED] (Si faccia riferimento alla visura storica per immobile rimessa in allegato n.14), foglio 6, particella 2788, subalterno 11, scheda catastale BG0246058 del 22-07-2009, indirizzo Via Roccolo n.7, piano S1, comune Sant'Omobono Terme, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 16, rendita € 28,66

Derivante da: Atto di compravendita del notaio OMISSIS Rep. n.106.250 e Racc. n.18.846 del 09-07-2008 con cui il sig. OMISSIS, quale amministratore unico e rappresentante della OMISSIS., acquistava dalla sig.ra OMISSIS (OMISSIS) un terreno dell'estensione di circa 1.280 mq identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omobono Terme fraz. Valsecca al Foglio 9, Mappale 2713 (ex 2388/a) prato arbor 3 are 1280 R.D.E. 2,31 R.A.E. 1,98 confinante con il mappale 2714-267-2389-2392-1524. Sul suddetto suolo, in seguito a D.I.A. n. 234 del 30-03-2007 e successive varianti, è stato edificato il complesso immobiliare denominato "il sole delle alpi" di cui il cespite è parte integrante

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 17,93 (Si faccia riferimento al prospetto delle spese condominiali rimesse in allegato n.9)

Confini: Nord/est con immobile Foglio 6, P.Illa 2788, sub. 10 di altra proprietà; nord/ovest controterra; sud/ovest con immobile Foglio 6, p.Illa 2788, Sub.12 facente capo alla stessa proprietà; sud/est con area di manovra comune Foglio 6, P.Illa 2788, Sub.1

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

I dati catastali rilevati a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, corrispondono a quelli riportati nel pignoramento immobiliare. Unico riferimento differente è il numero civico: nell'atto di pignoramento è via Roccolo n.6/A mentre nella visura storica per immobile viene riportato via Roccolo n.7. (Si faccia riferimento all'allegato n.14).

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

Gli immobili oggetto del presente procedimento (Appartamento al P.T-1 oltre cantina e box auto al PS1) sono ubicati nel comune di Sant'Omobono Terme – Fraz. Valsecca in via Roccolo n.7 nella zona R4 del "Tessuto Residenziale di completamento" di cui all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione dei PGT del Comune di Sant'Omobono Terme (Allegato n.10). Il complesso immobiliare, definito cooperativa "il sole delle alpi", sorge su un'ampia area verde di proprietà condominiale. Consta di 1 unico fabbricato costituito da 3 piani di cui due fuori terra con n.7 appartamenti e uno interrato con n.7 autorimesse e n.8 cantine (una condominiale). L'intero complesso immobiliare è stato edificato in seguito a DIA n.234 del 30-03-2007 prot. n. 474 seguito da DIA n.240 del 17-07-2007 prot. n.984. In data 30-05-2009 è stata presentata una ulteriore DIA n.282 prot.n.856 alla quale seguiva poi la richiesta di agibilità parziale (Prot.n.1429 del 26-09-2009) che però non coinvolgeva i cespiti oggetto di perizia in quanto ancora in fase di completamento.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: Boschiva e agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Boschive e agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo e Lecco.

Attrazioni paesaggistiche: Monte tesoro, Santuario Madonna Cornabusa, Monte Resegone, .

Attrazioni storiche: Torre De Busi, Parco del Romanico degli Almenno, Museo Brembano di Scienze naturali,

Principali collegamenti pubblici: Linee di autobus per il collegamento con Bergamo

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione**

Trattasi di un appartamento distribuito su due livelli oltre la cantina al piano interrato. È inserito in un condominio orizzontale costituito da n.7 unità appartamenti, n.8 cantine (una condominiale) al piano interrato e n.7 box auto anch'essi al piano interrato. Tutti gli appartamenti hanno aree verdi di pertinenza ed hanno tutti un unico ingresso condominiale su via Roccolo al n.7 mentre le autorimesse come le cantine sono accessibili dal corsello condominiale al civico. 5. Ricade nella zona del Tessuto Residenziale di completamento di cui all'art. 12 del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Sant'Omobono Terme. L'area condominiale è limitata da una recinzione in legno con listelli orizzontali ancorati a paletti verticali anch'essi in legno fissati ad un cordolo cementizio perimetrale interrotto in corrispondenza del cancelletto pedonale a doppia anta avente le stesse caratteristiche costruttive e finiture della recinzione. Oltre detto cancello, si apre un viale brecciato che consente l'accesso sia all'area verde condominiale che al vialetto pedonale pavimentato lungo il quale si aprono gli ingressi delle varie proprietà. Ogni singola proprietà ha uno o più aree verdi di proprietà esclusiva anch'esse delimitate con recinzione analoga a quella che delimita l'area condominiale: gli appartamenti di testa al piano primo, hanno il giardino privato posto lateralmente prima della rampa esterna che conduce all'ingresso dell'appartamento mentre, gli appartamenti di testa al piano terra e gli appartamenti centrali, hanno aree verdi sui due fronti (nord/est e sud/ovest). Esternamente il complesso immobiliare di presenta in ottimo stato di conservazione in quanto è di recente realizzazione: i lavori sono stati completati nel 2009. Ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato crema, parapetti dei balconi in legno e pilastri eterni ed altre parti della muratura rivestiti in pietra, struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; la copertura è di tipo tradizionale a falde completa di gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone con limitate parti terrazzate. Si sviluppa inoltre su n. 2 piani in elevazione oltre ad un piano interrato accessibile dalla rampa carrabile con ingresso al civico 5 mediante cancello automatizzato. Detto piano ospita un'ampia area di manovra coperta ma non chiusa avente piano di calpestio in battuto di cemento ove si aprono su un unico lato n. 6 porte basculanti di acciaio zincato (sud/ovest) per altrettanti box auto e n.1 porta sul lato corto (sud/est) per accedere all'unico box auto di dimensioni molto più generose. Di fianco a quest'ultimo box auto, c'è la porta REI di accesso alle n.8 cantine delle quali 7 sono di pertinenza ai relativi appartamenti e una è ad uso condominiale. Questa parte coperta e chiusa, contrariamente all'area di manovra ed ai box auto è pavimentata con piastrelle rettangolari grigie di piccolo taglio (20x10) cm. Entrando nell'area di manovra dal corsello carrabile, la prima porta presente è quella del locale contatori condominiale. A seguire si trovano sullo stesso lato, le porte dei vari box. Il fabbricato, come del resto l'intero complesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **222,80**

E' posto al piano: PS1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.4 (in fase di completamento); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un appartamento con ingresso condominiale al piano terra al civico 7 di via Roccolo a Sant'Omobono Terme – Fraz. Valsecca. Si articola su due livelli (P.T.-1) ed è intercluso tra altri immobili: a nord/est un unico immobile facente capo al sig.OMISSIS e a sud/ovest altro immobile della stessa proprietà (OMISSIS.). Percorrendo il corsello pedonale dall'ingresso, ovvero da sud/ovest verso nord/est, delimitato da una parte dalla recinzione delle varie proprietà e dall'altra dal giardino condominiale,

si incontrano i cancellini che consentono l'accesso alle varie proprietà: quello del cespite qui descritto è il terzo. Oltre detto cancello, si estende un'area privata erbosa (27,03 mq) di forma irregolare delimitata dal corsello pedonale piastrellato in comune con la proprietà adiacente (stessa proprietà), dalla recinzione sul lato corsello condominiale, da altra recinzione lato altra proprietà (OMISSIS) e dall'abitazione stessa. Tra il giardino privato e l'abitazione vi è una fascia pavimentata (10,53 mq) collegata al vialetto pedonale privato la cui parte immediatamente antistante l'ingresso è coperta a formare un portico (6,03 mq). L'ingresso, delimitato da una porta finestra a doppia anta (90x210) cm, si apre su un disimpegno quadrangolare (3,41 mq) che consente di accedere a nord/est all'unico vano bagno ed a sud/est all'altro vano che dovrebbe fungere sia da soggiorno/cucina che da camera da letto. Il bagno (4,07 mq) avente affaccio a nord/ovest in corrispondenza del portico mediante finestra (90x90) cm, ha forma praticamente quadrata: è fornito di tutta l'impiantistica (idrico/sanitaria compresa cassetta di scarico water murata) ma mancano tutti i sanitari tranne il piatto doccia. L'altro vano al piano terra (soggiorno/cucina/camera) ha superficie utile pari a 17,85 mq ed ha affaccio a sud/est mediante porta finestra a tre ante (190x240) cm. Ha forma rettangolare allungata in direzione nord/ovest - sud/est ed è particolarmente luminoso in quanto si apre su un ulteriore portico (9,15 mq) pavimentato anch'esso come quello antistante l'appartamento ed una successiva area verde (39,33 mq) di proprietà esclusiva. Dal suddetto vano, mediante una scala a doppia rampa non ancora installata (si presume possa essere in legno o in ferro), si accederà al piano superiore consistente in un disimpegno (1,89 mq) e due locali di sgombero che hanno altezza massima in corrispondenza del disimpegno (2,50 m) fino alle estremità nord/ovest e sud/est ove l'altezza scende a 0,40 m. Il locale di sgombero a nord/ovest è quello di dimensioni maggiori (16,23 mq) con affaccio a nord/ovest mediante finestra (100x60) cm e porta finestra (120x180) con affaccio sul terrazzino quadrangolare (1,82 mq) ricoperto con piastrelle quadrate antiscivolo. Il parapetto è in muratura sormontato da una lastra di marmo. Simmetricamente al disimpegno c'è l'altro locale sgombero anch'esso con altezza non uniforme ma di dimensioni più contenute (11,90 mq) avente affaccio a sud/est mediante aperture del tutto identiche a quelle presenti sul lato opposto. È presente anche su questo vano, un terrazzino identico per finiture e dimensioni a quello già descritto. Il soffitto di copertura a doppia falda, presenta esternamente dei coppi ed internamente travi e travetti in legno a vista. L'appartamento è completo di infissi esterni con telaio in legno e vetrocamera completi di scuri sempre in legno con chiusura a battente in ottimo stato di conservazione: sono assenti però gli infissi interni. È altresì completo di elettrico del tipo sottotraccia con frutti in plastica nera con quadro elettrico all'ingresso posto all'ingresso: mancano però le placchette a parete sulle prese e sugli interruttori. È dotato di solo predisposizione per impianto citofonico di tipo tradizionale. Il riscaldamento e la produzione di ACS sono garantiti da una caldaia pensile a condensazione (Marca Ferroli) posta nel disimpegno al piano terra che serve entrambi i piani dotati di termosifoni in alluminio: al piano primo sono installati completi di valvole termostatiche mentre al piano terra sono presenti nell'appartamento ma non sono stati installati. Non è presente inoltre un impianto di climatizzazione estiva. L'intero cespite è evidentemente in fase di completamento: manca la pavimentazione, la finitura delle pareti, i sanitari e rubinetteria nel bagno, le porte interne, la posa in opera dei termosifoni al piano terra e soprattutto la scala di collegamento tra i due piani.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale (Ferroli) e termosifoni con valvole termostatiche
Stato impianto	non funzionante in quanto i termosifoni, pur essendoci all'interno dell'appartamento, non sono stati collegati all'impianto
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B) Box auto sub.11 - PS1**

Trattasi di un box auto al piano interrato. È inserito in un condominio orizzontale costituito da n.7 unità appartamenti, n.8 cantine (una condominiale) al piano interrato e n.7 box auto anch'essi al piano interrato. Tutti gli appartamenti hanno aree verdi di pertinenza ed hanno tutti un unico ingresso condominiale su via Roccolo al n.7 mentre le autorimesse come le cantine sono accessibili dal corsello condominiale al civico. 5. Ricade nella zona del Tessuto Residenziale di completamento di cui all'art. 12 del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Sant'Omobono Terme. L'area condominiale è limitata da una recinzione in legno con listelli orizzontali ancorati a paletti verticali anch'essi in legno fissati ad un cordolo cementizio perimetrale interrotto in corrispondenza del cancelletto pedonale a doppia anta avente le stesse caratteristiche costruttive e finiture della recinzione. Oltre detto cancello, si apre un viale brecciato che consente l'accesso sia all'area verde condominiale che al vialetto pedonale pavimentato lungo il quale si aprono gli ingressi delle varie proprietà. Ogni singola proprietà ha uno o più aree verdi di proprietà esclusiva anch'esse delimitate con recinzione analoga a quella che delimita l'area condominiale: gli appartamenti di testa al piano primo, hanno il giardino privato posto lateralmente prima della rampa esterna che conduce all'ingresso dell'appartamento mentre, gli appartamenti di testa al piano terra e gli appartamenti centrali, hanno aree verdi sui due fronti (nord/est e sud/ovest). Esternamente il complesso immobiliare di presenta in ottimo stato di conservazione in quanto è di recente realizzazione: i lavori sono stati completati nel 2009. Ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato crema, parapetti dei balconi in legno e pilastri eterni ed altre parti della muratura rivestiti in pietra, struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; la copertura è di tipo tradizionale a falde completa di gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone con limitate parti terrazzate. Si sviluppa inoltre su n. 2 piani in elevazione oltre ad un piano interrato accessibile dalla rampa carrabile con ingresso al civico 5 mediante cancello automatizzato. Detto piano ospita un'ampia area di manovra coperta ma non chiusa avente piano di calpestio in battuto di cemento ove si aprono su un unico lato n. 6 porte basculanti di acciaio zincato (sud/ovest) per altrettanti box auto e n.1 porta sul lato corto (sud/est) per accedere all'unico box auto di dimensioni molto più generose. Di fianco a quest'ultimo box auto, c'è la porta REI di accesso alle n.8 cantine delle quali 7 sono di pertinenza ai relativi appartamenti e una è ad uso condominiale. Questa parte coperta e chiusa, contrariamente all'area di manovra ed ai box auto è pavimentata con piastrelle rettangolari grigie di piccolo taglio (20x10) cm. Entrando nell'area di manovra dal corsello carrabile, la prima porta presente è quella del locale contatori condominiale. A seguire si trovano sullo stesso lato, le porte dei vari box. Il fabbricato, come del resto l'intero complesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **15,49**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un box auto singolo (5,28x2,68) m con ingresso condominiale al piano interrato al civico 5 di via Roccolo a Sant'Omobono Terme – Fraz. Valsecca mediante una comoda rampa carrabile delimitata da un cancello automatizzato. È facilmente accessibile in quanto è preceduto da un'ampia area di manovra condominiale. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti perimetrali sono in prisme a vista tranne quella controterra che è in cemento armato. È delimitato superiormente dalla soletta del piano terra anch'essa a vista e posta ad una quota di 2,20 m. L'ingresso (largo 2,27 m ed altezza corrispondente a quella del box) è delimitato da una porta basculante non motorizzata in acciaio zincato. Confina a nord/est con altro box di proprietà [REDACTED] a sud/ovest con altro box facente capo alla stessa proprietà (OMISSIS.), a nord/ovest con il muro in c.a. controterra ed a sud/est con l'area di manovra. È dotato di solo impianto elettrico con canaline portacavi a vista. Si segnala la presenza di cospicue infiltrazioni provenienti dal soffitto come evidente dalla presenza di acqua sia sul pavimento che sullo stesso soffitto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7
Numero pratica: 234 del 30-03-2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 30/03/2007 al n. di prot. 474

Rilascio in data 30/03/2007 al n. di prot. 234

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7
Numero pratica: allegato alla D.I.A. n.234 del 30-03-2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: Autorizzazione paesistica

Presentazione in data 30/03/2007 al n. di prot. 234

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7
Numero pratica: allegato alla D.I.A. n.234 del 30-03-2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Relazione Tecnica Legge 10/91

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: efficientamento Energetico

Presentazione in data 30/03/2007 al n. di prot. 234

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7
Numero pratica: 240 del 17-07-2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale - Variante D.I.A. n. 234 prot. 474 del 30-03-2007

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 17/07/2007 al n. di prot. 984

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7
Numero pratica: 282 del 30-05-2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 30/05/2009 al n. di prot. 856

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7**
Numero pratica: 56 del 26-09-2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Collaudo Statico

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: Certificato di Collaudo Statico

Presentazione in data 26/09/2009 al n. di prot. 56

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7**
Numero pratica: 1429 del 26-09-2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta Certificato Agibilità

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: Certificato di agibilità

Presentazione in data 26/09/2009 al n. di prot. 1429

NOTE: Allegato n.11 La suddetta richiesta di agibilità non è estesa al sub.4 costituente il presente lotto di vendita

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7**
Numero pratica: Risposta alla richiesta prot. 1429 del 26-09-2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità parziale

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 26/09/2009 al n. di prot. 1429

NOTE: Allegato n.11. La presente agibilità parziale è riferita soltanto agli immobili identificati in catasto al Foglio 6, P.III 2788, Subb. 2-7-8 (A/3) e Subb. 9-10-11-12-13-14-15 (C/6) per cui non coinvolge in presente cespite

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7**

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

Note: Trattasi di immobile in fase di completamento per cui per quanto realizzato, si può confermare la conformità edilizia

Identificativo corpo: B) Box auto sub.11 - PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 5**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione n.3 dell'11 marzo 2019
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto residenziale di completamento di cui all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (Allegato n.10)
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:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Rapporto di copertura:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Altezza massima ammessa:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Volume massimo ammesso:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B) Box auto sub.11 - PS1.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione n.3 dell'11 marzo 2019
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto residenziale di completamento di cui all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (Allegato n.10)
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:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Rapporto di copertura:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Altezza massima ammessa:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Volume massimo ammesso:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7**

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

Note: Immobile in fase di costruzione per cui classificato F/3. Nel 2014, a seguito della fusione del comune di Valsecca con il Comune di Sant'Omobono terme, la numerazione civica di tutto l'abitato della fraz. Valsecca è stata variata per cui l'ingresso condominiale della abitazioni non è più al civico 6/A ma al civico 7.

Identificativo corpo: B) Box auto sub.11 - PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 5

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

Note: Nel 2014, a seguito della fusione del comune di Valsecca con il Comune di Sant'Omobono terme, la numerazione civica di tutto l'abitato della fraz. Valsecca è stata variata per cui l'ingresso condominiale ai box è al civico 5.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 16/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: A margine della suddetta iscrizione, sussistono i seguenti annotamenti: - In data 11-01-2010 ai nn.1374/365 di restrizione beni di cui al Foglio 6, P.IIIa 2788, Subb.2-7-9-15; - in data 11-01-2010 ai nn.1375/366 di frazionamento in quota Frazione € 135.000,00 Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.6; Frazione € 21.600,00 (€ 12.000,00) Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.10; Frazione € 21.600 (€ 12.000,00) Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.11; Frazione € 21.600,00 (€ 12.000,00) Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.12; Frazione € 21.600,00 (€ 12.000,00) Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.13; Frazione € 126.000,00 (70.000,00) Foglio 6, P.IIIa 2788, Subb.8 - 14; Frazione € 85.500, 00 (€ 47.500,00) Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.3; Frazione € 145.000,00 (€ 81.000,00) Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.4; Frazione € 141.300,00 (78.500,00) Foglio 6, P.IIIa 2788, sub.5. - In data 30-10-2009 al n.15090 di erogazione saldo; - In data 03-02-2010 ai nn.6237/1683 di restrizione di beni; - in data 21-07-2014 ai nn.26887/2991 di restrizione di beni; - Comunicazione n.344 del 10-01-2024 di estinzione parziale avvenuta il 31-12-2023. Cancellazione parziale eseguita in data 31-01-2024.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 15/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 171.000,00; Importo capitale: € 95.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 28/07/2025 ai nn. OMISSIS; Immobili pignorati ricadenti nel comune di Sant'Omobono Terme - Fraz. Valsecca - Via Roccolo 7 identificati come segue: - Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.4; - Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.5; - Foglio 6, P.IIIa 2788, Sub.11; - Foglio 6, P.IIIa 2788, sub.12.

Dati precedenti relativi ai corpi: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e B) Box auto sub.11 - PS1

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Roccolo 7

Nulla di quanto riportato grava sul presente cespite.

Identificativo corpo: B) Box auto sub.11 - PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roccolo 5

Nulla di quanto esposto grava sul cespite

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 387,24.

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: € 4.631,42. Spese ordinarie gestione + manutentive dal 01-06-2025 al 31-05-2026 pari ad € 997,02 Spese ordinarie gestione dal 01-06-2024 al 31-05-2025 pari ad € 387,24; Spese ordinarie gestione dal 01-06-2023 al 31-05-2024 pari ad € 310,33; Spese ordinarie gestione dal 01-06-2022 al 31-05-2023 pari ad € 191,20.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): € 123,6 (Si faccia riferimento al prospetto delle spese condominiali rimesse in allegato n.9)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B) Box auto sub.11 - PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 27,61.

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: € 525,11. Spese ordinarie gestione + manutentive dal 01-06-2025 al 31-05-2026 pari ad € 145,63 Spese ordinarie gestione dal 01-06-2024 al 31-05-2025 pari ad € 56,56; Spese ordinarie gestione dal 01-06-2023 al 31-05-2024 pari ad € 23,11 Spese ordinarie gestione dal 01-06-2022 al 31-05-2023 pari ad € 0

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): € 17,93 (Si faccia riferimento al prospetto delle spese condominiali rimesse in allegato n.9)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Box auto accessibile dalla rampa carrabile

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento distribuito su due livelli oltre la cantina al piano interrato. È inserito in un condominio orizzontale costituito da n.7 unità appartamenti, n.8 cantine (una condominiale) al piano interrato e n.7 box auto anch'essi al piano interrato. Tutti gli appartamenti hanno aree verdi di pertinenza ed hanno tutti un unico ingresso condominiale su via Roccolo al n.7 mentre le autorimesse come le cantine sono accessibili dal corsello condominiale al civico. 5. L'appartamento in oggetto si articola su due livelli (P.T.-1) ed è intercluso tra altri immobili: da una parte un unico immobile facente capo al sig. OMISSIS e dall'altra parte altro immobile della stessa proprietà (OMISSIS.). Tra il corsello pedonale comune e l'ingresso dell'appartamento c'è un'ampia area verde di proprietà esclusiva debitamente recintata e solcata lateralmente da un passaggio pedonale lastricato che consente l'accesso all'appartamento. Quest'ultimo si articola su due livelli: un piano terra con un ingresso/disimpegno, un bagno ed un soggiorno/cucina/camera da letto ed un secondo piano con copertura a due falde inclinate, accessibile mediante una scala a due rampe ortogonali non ancora realizzata (presumibilmente sarà in ferro o legno) ove ci sono due ampi locali di sgombero (altezza variabile da 40 cm lateralmente a 250 cm nella parte centrale) con affacci a nord/est e sud/ovest mediante due terrazzini ed un disimpegno centrale. Si segnala che l'immobile è in fase di completamento: manca la pavimentazione, i sanitari in bagno (impianto idrica/sanitario presente), tinteggiatura delle pareti, la scala per accedere la piano primo e le porte interne. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. (Si faccia riferimento all'allegato n.16)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P.T in costruzione (F/3)	sup lorda di pavimento	31,52	1,00	31,52
Portico nord/est al Piano Terra	sup lorda di pavimento	9,15	0,35	3,20
Portico sud/est al Piano Terra	sup lorda di pavimento	6,04	0,35	2,11
Giardino di proprietà esclusiva fino al concorrere della sup. dell'appartamento	sup lorda di pavimento	31,52	0,10	3,15
Giardino di proprietà esclusiva oltre la concorrenza della superficie dell'appartamento	sup lorda di pavimento	98,81	0,02	1,98
Locali di sgombero al Piano Primo	sup lorda di pavimento	42,12	0,50	21,06
Terrazzi al Piano Primo	sup lorda di pavimento	3,64	0,25	0,91
		222,80		63,93

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini

sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2025

Zona: Valsecca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: (F/3) Appartamento su due livelli in fase di completamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 770,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

Accessori:

A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione 1. Cantina	Identificato al n. Attualmente Sub.4 come l'appartamento di cui essa è accessorio Posto al piano PS1 Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 4,62 mq Destinazione urbanistica: Cantina (C/2) Valore a corpo: € 808 Note: Il valore è stato determinato considerando il 10% del suo valore commerciale calcolato sulla superficie commerciale ovvero $4,62 \text{ mq} \times € 1750/\text{mq} = € 808,5$ * 10% = € 808,50. Attualmente la cantina è catastalmente parte integrante dell'appartamento di cui essa è pertinenza ovvero sub.4 ma quando i lavori saranno terminati, avrà un suo subalterno autonomo pur rimanendo pertinenza dell'appartamento. Ha una forma rettangolare (264x146) cm, altezza interna pari a 2,55 cm e non ha affacci esterni. Le pareti laterali sono ricoperte di intonaco civile mentre il soffitto è a rustico ovvero si vede a vista la soletta del piano terra non intonacata. La pavimentazione è in marmette grigie rettangolari (20x10) cm e la porta di ingresso è in lamiera zincata (h=200 cm). La restante quota oltre la porta, ovvero fino al plafone superiore, è aperta per garantire l'areazione del locale. L'unico impianto presente è quello elettrico con canaline portacavi a vista.
---	--

Identificativo corpo: B) Box auto sub.11 - PS1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un box auto al piano interrato inserito in un condominio orizzontale costituito da n.7 unità appartamenti, n.8 cantine (una condominiale) al piano interrato e n.7 box auto anch'essi al piano interrato. Le autorimesse come le cantine sono accessibili dal corsello condominiale al civico. 5 che si apre su un'area di manovra di dimensioni generose. Il cespite è intercluso tra altri due box: quello a nord/est di proprietà Comi e quello a sud/ovest della stessa proprietà (OMISSIS. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. (Si faccia riferimento all'allegato n.16)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box auto singolo	sup lorda di	15,49	1,00	15,49

(C/6)	pavimento			
		15,49		15,49

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2025

Zona: Sant'Omobono Terme - Fraz. Valsecca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 310

Valore di mercato max (€/mq): 440

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 7

Libero

Note: Trattasi di un immobile in costruzione per cui non abitabile. Alla data del sopralluogo (18-09-2025) l'accesso è stato possibile grazie all'intervento di un condomino, sig. OMISSIS che aveva in custodia le chiavi dei cespiti, consegnate alla fine del sopralluogo, al custode

Identificativo corpo: B) Box auto sub.11 - PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 5

Libero

Note: Trattasi di un immobile in costruzione per cui non abitabile. Alla data del sopralluogo (18-09-2025) l'accesso è stato possibile grazie all'intervento di un condomino, sig. OMISSIS che aveva in custodia le chiavi dei cespiti, consegnate alla fine del sopralluogo, al custode

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili

a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2025.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: valori OMI riferiti a villini, oscillano da un minimo di € 770,00/mq ad un massimo di € 1.100/mq. Per le caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo tenutosi, per il cespite in oggetto si è stabilito un valore superiore pari ad € 1.750,00 ottenuto con l'ausilio di agenti immobiliari del luogo confrontando il bene in oggetto con altri venduti nella stessa zona (Valsecca)

I valori OMI riferiti a box auto, oscillano da un minimo di € 310,00/mq ad un massimo di € 440,00/mq. Per il cespite in oggetto, consultando le agenzie immobiliari della zona, si è stabilito un valore pari ad € 750,00/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale € 1.750,00/mq per l'appartamento;
€ 750,00/mq per il box auto.

12.3 Valutazione corpi:

A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Cantina

Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.877,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.T in costruzione (F/3)	31,52	€ 1.750,00	€ 55.160,00
Portico nord/est al Piano Terra	3,20	€ 1.750,00	€ 5.600,00
Portico sud/est al Piano Terra	2,11	€ 1.750,00	€ 3.692,50
Giardino di proprietà esclusiva fino al concorrere della sup. dell'appartamento	3,15	€ 1.750,00	€ 5.512,50
Giardino di proprietà esclusiva oltre la concorrenza della superficie dell'appartamento	1,98	€ 1.750,00	€ 3.465,00
Locali di sgombero al Piano Primo	21,06	€ 1.750,00	€ 36.855,00
Terrazzi al Piano Primo	0,91	€ 1.750,00	€ 1.592,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.877,50
Valore Finale			€ 111.877,50
Valore corpo			€ 111.877,50
Valore accessori			€ 808,00

Valore complessivo intero	€ 112.685,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 112.685,50

B) Box auto sub.11 - PS1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto singolo (C/6)	15,49	€ 750,00	€ 11.617,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.250,00
Valore Finale			€ 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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A) Appartamento Sub.4 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annessa Cantina	63,93	€ 112.685,50	€ 112.685,50
B) Box auto sub.11 - PS1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,49	€ 11.250,00	€ 11.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.590,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
pavimentazione intero appartamento	€ -3.400,00
completamento bagno con posa in opera dei sanitari completi di rubinetterie	€ -2.000,00
Tinteggiatura intero appartamento	€ -2.400,00
fornitura e posa in opera di scala prefabbricata	€ -5.000,00
Spese tecniche	€ -2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 90.545,18
Valore diritto e quota	€ 90.545,18

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.545,18
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad Iva

Lotto: 2 - Appartamento + cantina (Sub.5) + Box auto (Sub.12)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Note: Trattasi di fabbricato in corso di costruzione (F/3)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in persona del legale e amministratore unico sig. OMISSIS (c.f. OMISSIS), n. [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Si faccia riferimento all'allegato n.15

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. ([REDACTED]) - sede di Bergamo, foglio 6, particella 2788, subalterno 5, scheda catastale Non presente in quanto ancora in costruzione, indirizzo Via Roccolo n.7, piano PS1-T-I, comune Sant'Omobono Terme, categoria F/3

Derivante da: Atto di compravendita del notaio Salvatore Lombardo Rep. n.106.250 e Racc. n.18.846 del 09-07-2008 con cui il sig. OMISSIS, quale amministratore unico e rappresentante della OMISSIS., acquistava dalla sig.ra OMISSIS (OMISSIS) un terreno dell'estensione di circa 1.280 mq identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omobono Terme fraz. Valsecca al Foglio 9, Mappale 2713 (ex 2388/a) prato arbor 3 are 1280 R.D.E. 2,31 R.A.E. 1,98 confinante con il mappale 2714-267-2389-2392-1524. Sul suddetto suolo, in seguito a D.I.A. n. 234 del 30-03-2007 e successive varianti, è stato edificato il complesso immobiliare denominato "il sole delle alpi" di cui il cespite è parte integrante

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 119,33 rilevato dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore condominiale

Confini: Nord/est con immobile Foglio 6, P.IIa 2788, sub.4 della stessa proprietà; nord/ovest con area di proprietà esclusiva (giardino privato); sud/ovest con immobile Foglio 6, p.IIa 2788, Sub.701 di altra proprietà; sud/est con area di proprietà esclusiva (giardino privato)

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

I dati catastali rilevati a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, corrispondono a quelli riportati nel pignoramento immobiliare. Unico riferimento differente è il numero civico: nell'atto di pignoramento è via Roccolo n.6/A mentre nella visura storica per immobile viene riportato via Roccolo n.7. (Si faccia riferimento all'allegato n.14).

Identificativo corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in persona del legale e

amministratore unico sig. OMISSIS (c.f. OMISSIS),

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Note: Si faccia riferimento all'allegato n.15

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. (c.f. [REDACTED]) sede di Bergamo - Via Carducci n.19 in persona del legale rappresentante amministratore unico sig. OMISSIS (OMISSIS) r [REDACTED]

[REDACTED] (Si faccia riferimento alla visura storica per immobile rimessa in allegato n.15), foglio 6, particella 2788, subalterno 12, scheda catastale BG0246058 del 22-07-2009, indirizzo Via Roccolo n.7, piano S1, comune Sant'Omobono Terme, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 16, rendita € 28,66

Derivante da: Atto di compravendita del notaio Salvatore Lombardo Rep. n.106.250 e Racc. n.18.846 del 09-07-2008 con cui il sig. OMISSIS, quale amministratore unico e rappresentante della OMISSIS., acquistava dalla sig.ra OMISSIS (OMISSIS) un terreno dell'estensione di circa 1.280 mq identificato in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omobono Terme fraz. Valsecca al Foglio 9, Mappale 2713 (ex 2388/a) prato arbor 3 are 1280 R.D.E. 2,31 R.A.E. 1,98 confinante con il mappale 2714-267-2389-2392-1524. Sul suddetto suolo, in seguito a D.I.A. n. 234 del 30-03-2007 e successive varianti, è stato edificato il complesso immobiliare denominato "il sole delle alpi" di cui il cespite è parte integrante

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 17,93 (Si faccia riferimento al prospetto delle spese condominiali rimesse in allegato n.9)

Confini: Nord/est con immobile Foglio 6, P.Illa 2788, sub. 11 della stessa proprietà; nord/ovest controterra; sud/ovest con immobile Foglio 6, p.Illa 2788, Sub.13 di altra proprietà; sud/est con area di manovra comune Foglio 6, P.Illa 2788, Sub.1

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

I dati catastali rilevati a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, corrispondono a quelli riportati nel pignoramento immobiliare. Unico riferimento differente è il numero civico: nell'atto di pignoramento è via Roccolo n.6/A mentre nella visura storica per immobile viene riportato via Roccolo n.7. (Si faccia riferimento all'allegato n.15).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto del presente procedimento (Appartamento al P.T-1 oltre cantina e box auto al PS1) sono ubicati nel comune di Sant'Omobono Terme – Fraz. Valsecca in via Roccolo n.7 nella zona R4 del "Tessuto Residenziale di completamento" di cui all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione dei PGT del Comune di Sant'Omobono Terme (Allegato n.10). Il complesso immobiliare, definito cooperativa "Il sole delle alpi", sorge su un'ampia area verde di proprietà condominiale. Consta di 1 unico fabbricato costituito da 3 piani di cui due fuori terra con n.7 appartamenti e uno interrato con n.7 autorimesse e n.8 cantine (una condominiale). L'intero complesso immobiliare è stato edificato in seguito a DIA n.234 del 30-03-2007 prot. n. 474 seguito da DIA n.240 del 17-07-2007 prot. n.984. In data 30-05-2009 è stata presentata una ulteriore DIA n.282 prot.n.856 alla quale seguiva poi la richiesta di agibilità parziale (Prot.n.1429 del 26-09-2009) che però non coinvolgeva i cespiti oggetto di perizia in quanto ancora in fase di completamento.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: Boschiva e agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Boschive e agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo e Lecco.

Attrazioni paesaggistiche: Monte tesoro, Santuario Madonna Cornabusa, Monte Resegone, .

Attrazioni storiche: Torre De Busi, Parco del Romanico degli Almenno, Museo Brembano di Scienze naturali,

.

Principali collegamenti pubblici: Linee di autobus per il collegamento con Bergamo 0

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione**

Trattasi di un appartamento distribuito su due livelli oltre la cantina al piano interrato. È inserito in un condominio orizzontale costituito da n.7 unità appartamenti, n.8 cantine (una condominiale) al piano interrato e n.7 box auto anch'essi al piano interrato. Tutti gli appartamenti hanno aree verdi di pertinenza ed hanno tutti un unico ingresso condominiale su via Roccolo al n.7 mentre le autorimesse come le cantine sono accessibili dal corsello condominiale al civico. 5. Ricade nella zona del Tessuto Residenziale di completamento di cui all'art. 12 del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Sant'Omobono Terme. L'area condominiale è limitata da una recinzione in legno con listelli orizzontali ancorati a paletti verticali anch'essi in legno fissati ad un cordolo cementizio perimetrale interrotto in corrispondenza del cancelletto pedonale a doppia anta avente le stesse caratteristiche costruttive e finiture della recinzione. Oltre detto cancello, si apre un viale brecciato che consente l'accesso sia all'area verde condominiale che al vialetto pedonale pavimentato lungo il quale si aprono gli ingressi delle varie proprietà. Ogni singola proprietà ha uno o più aree verdi di proprietà esclusiva anch'esse delimitate con recinzione analoga a quella che delimita l'area condominiale: gli appartamenti di testa al piano primo, hanno il giardino privato posto lateralmente prima della rampa esterna che conduce all'ingresso dell'appartamento mentre, gli appartamenti di testa al piano terra e gli appartamenti centrali, hanno aree verdi sui due fronti (nord/est e sud/ovest). Esternamente il complesso immobiliare di presenta in ottimo stato di conservazione in quanto è di recente realizzazione: i lavori sono stati completati nel 2009. Ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato crema, parapetti dei balconi in legno e pilastri eterni ed altre parti della muratura rivestiti in pietra, struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; la copertura è di tipo tradizionale a falde completa di gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone con limitate parti terrazzate. Si sviluppa inoltre su n. 2 piani in elevazione oltre ad un piano interrato accessibile dalla rampa carrabile con ingresso al civico 5 mediante cancello automatizzato. Detto piano ospita un'ampia area di manovra coperta ma non chiusa avente piano di calpestio in battuto di cemento ove si aprono su un unico lato n. 6 porte basculanti di acciaio zincato (sud/ovest) per altrettanti box auto e n.1 porta sul lato corto (sud/est) per accedere all'unico box auto di dimensioni molto più generose. Di fianco a quest'ultimo box auto, c'è la porta REI di accesso alle n.8 cantine delle quali 7 sono di pertinenza ai relativi appartamenti e una è ad uso condominiale. Questa parte coperta e chiusa, contrariamente all'area di manovra ed ai box auto è pavimentata con piastrelle rettangolari grigie di piccolo taglio (20x10) cm. Entrando nell'area di manovra dal corsello carrabile, la prima porta presente è quella del locale contatori condominiale. A seguire si trovano sullo stesso lato, le porte dei vari box. Il fabbricato, come del resto l'intero complesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **169,70**

E' posto al piano: PS1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.5 (in fase di completamento); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un appartamento con ingresso condominiale al piano terra al civico 7 di via Roccolo a Sant'Omobono Terme – Fraz. Valsecca. Si articola su due livelli (P.T.-1) ed è intercluso tra altri immobili: a nord/est un unico immobile facente capo alla stessa proprietà (OMISSIS.) e a sud/ovest con la proprietà OMISSIS al P.T. e con la proprietà OMISSIS al P.1. Percorrendo il corsello pedonale dall'ingresso, ovvero da sud/ovest verso nord/est, delimitato da una parte dalla recinzione delle varie proprietà e dall'altra dal giardino condominiale, si incontrano i cancellini che consentono l'accesso alle varie proprietà: quello del cespite qui descritto è il secondo. Oltre detto cancello, si estende un'area privata erbosa (10,52 mq) di forma irregolare delimitata dal corsello pedonale piastrellato in comune con la proprietà adiacente (stessa proprietà), dalla recinzione sul lato corsello condominiale, da altra recinzione sul lato verso altre proprietà (OMISSIS e OMISSIS) e dall'abitazione stessa. Tra il giardino privato e l'abitazione vi è una fascia pavimentata (10,53 mq) collegata al vialetto pedonale privato la cui parte immediatamente antistante

l'ingresso è coperta a formare un portico (5,73 mq). L'ingresso, delimitato da una porta finestra a doppia anta (90x210) cm, si apre su un disimpegno quadrangolare (3,41 mq) che consente di accedere a nord/est all'unico vano bagno ed a sud/est all'altro vano che dovrebbe fungere sia da soggiorno/cucina che da camera da letto. Il bagno (4,07 mq) avente affaccio a nord/ovest in corrispondenza del portico mediante finestra (90x90) cm, ha forma praticamente quadrata: è fornito di tutta l'impiantistica (idrico/sanitaria compresa cassetta di scarico water murata) ma mancano tutti i sanitari tranne il piatto doccia. L'altro vano al piano terra (soggiorno/cucina/camera) ha superficie utile pari a 17,85 mq ed ha affaccio a sud/est mediante porta finestra a tre ante (190x240) cm. Ha forma rettangolare allungata in direzione nord/ovest - sud/est ed è particolarmente luminoso in quanto si apre su un ulteriore portico (9,03 mq) pavimentato anch'esso come quello antistante l'appartamento ed una successiva area verde (30,45 mq) di proprietà esclusiva. Dal suddetto vano, mediante una scala a doppia rampa non ancora installata (si presume possa essere in legno o in ferro), si accederà al piano superiore consistente in un disimpegno (1,89 mq) e due locali di sgombero che hanno altezza massima in corrispondenza del disimpegno (2,50 m) fino alle estremità nord/ovest e sud/est ove l'altezza scende a 0,40 m. Il locale di sgombero a nord/ovest è quello di dimensioni maggiori (16,23 mq) con affaccio a nord/ovest mediante finestra (100x60) cm e porta finestra (120x180) con affaccio sul terrazzino quadrangolare (1,82 mq) ricoperto con piastrelle quadrate antiscivolo. Il parapetto è in muratura sormontato da una lastra di marmo. Simmetricamente al disimpegno c'è l'altro locale sgombero anch'esso con altezza non uniforme ma di dimensioni più contenute (11,90 mq) avente affaccio a sud/est mediante aperture del tutto identiche a quelle presenti sul lato opposto. È presente anche su questo vano, un terrazzino identico per finiture e dimensioni a quello già descritto. Il soffitto di copertura a doppia falda, presenta esternamente dei coppi ed internamenti travi e travetti in legno a vista. L'appartamento è completo di infissi esterni con telaio in legno e vetrocamera completi di scuri sempre in legno con chiusura a battente in ottimo stato di conservazione: sono assenti però gli infissi interni. È altresì completo di elettrico del tipo sottotraccia con frutti in plastica nera con quadro elettrico all'ingresso posto all'ingresso: mancano però le placchette a parete sulle prese e sugli interruttori. È dotato di solo predisposizione per impianto citofonico di tipo tradizionale. Il riscaldamento e la produzione di ACS sono garantiti da una caldaia pensile a condensazione (Marca Ferroli) posta nel disimpegno al piano terra che serve entrambi i piani dotati di termosifoni in alluminio: al piano primo sono installati completi di valvole termostatiche mentre al piano terra sono presenti nell'appartamento ma non sono stati installati. Non è presente inoltre un impianto di climatizzazione estiva. L'intero cespite è evidentemente in fase di completamento: manca la pavimentazione, la finitura delle pareti, i sanitari e rubinetteria nel bagno, le porte interne, la posa in opera dei termosifoni al piano terra e soprattutto la scala di collegamento tra i due piani.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale (Ferroli) e termosifoni con valvole termostatiche
Stato impianto	non funzionante in quanto i termosifoni, pur essendoci all'interno dell'appartamento, non sono stati collegati all'impianto
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo D) Box auto sub.12 - PS1**

Trattasi di un box auto al piano interrato. È inserito in un condominio orizzontale costituito da n.7 unità appartamenti, n.8 cantine (una condominiale) al piano interrato e n.7 box auto anch'essi al piano interrato. Tutti gli appartamenti hanno aree verdi di pertinenza ed hanno tutti un unico ingresso condominiale su via Roccolo al n.7 mentre le autorimesse come le cantine sono accessibili dal corsello condominiale al civico. 5. Ricade nella zona del Tessuto Residenziale di completamento di cui all'art. 12 del Piano delle Regole del P.G.T. del comune di Sant'Omobono Terme. L'area condominiale è limitata da una recinzione in legno con listelli orizzontali ancorati a paletti verticali anch'essi in legno fissati ad un cordolo cementizio perimetrale interrotto in corrispondenza del cancelletto pedonale a doppia anta avente le stesse caratteristiche costruttive e finiture della recinzione. Oltre detto cancello, si apre un viale brecciato che consente l'accesso sia all'area verde condominiale che al vialetto pedonale pavimentato lungo il quale si aprono gli ingressi delle varie proprietà. Ogni singola proprietà ha uno o più aree verdi di proprietà esclusiva anch'esse delimitate con recinzione analoga a quella che delimita l'area condominiale: gli appartamenti di testa al piano primo, hanno il giardino privato posto lateralmente prima della rampa esterna che conduce all'ingresso dell'appartamento mentre, gli appartamenti di testa al piano terra e gli appartamenti centrali, hanno aree verdi sui due fronti (nord/est e sud/ovest). Esternamente il complesso immobiliare di presenta in ottimo stato di conservazione in quanto è di recente realizzazione: i lavori sono stati completati nel 2009. Ha le facciate ricoperte di intonaco pigmentato crema, parapetti dei balconi in legno e pilastri eterni ed altre parti della muratura rivestiti in pietra, struttura portante in c.a., solai latero cementizi e tamponamenti perimetrali in muratura; la copertura è di tipo tradizionale a falde completa di gronde, pluviali e scossaline in preverniciato marrone con limitate parti terrazzate. Si sviluppa inoltre su n. 2 piani in elevazione oltre ad un piano interrato accessibile dalla rampa carrabile con ingresso al civico 5 mediante cancello automatizzato. Detto piano ospita un'ampia area di manovra coperta ma non chiusa avente piano di calpestio in battuto di cemento ove si aprono su un unico lato n. 6 porte basculanti di acciaio zincato (sud/ovest) per altrettanti box auto e n.1 porta sul lato corto (sud/est) per accedere all'unico box auto di dimensioni molto più generose. Di fianco a quest'ultimo box auto, c'è la porta REI di accesso alle n.8 cantine delle quali 7 sono di pertinenza ai relativi appartamenti e una è ad uso condominiale. Questa parte coperta e chiusa, contrariamente all'area di manovra ed ai box auto è pavimentata con piastrelle rettangolari grigie di piccolo taglio (20x10) cm. Entrando nell'area di manovra dal corsello carrabile, la prima porta presente è quella del locale contatori condominiale. A seguire si trovano sullo stesso lato, le porte dei vari box. Il fabbricato, come del resto l'intero complesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **15,49**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un box auto singolo (5,28x2,68) m con ingresso condominiale al piano interrato al civico 5 di via Roccolo a Sant'Omobono Terme – Fraz. Valsecca mediante una comoda rampa carrabile delimitata da un cancello automatizzato. È facilmente accessibile in quanto è preceduto da un'ampia area di manovra condominiale. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti perimetrali sono in prisme a vista tranne quella controterra che è in cemento armato. È delimitato superiormente dalla soletta del piano terra anch'essa a vista e posta ad una quota di 2,20 m. L'ingresso (largo 2,27 m ed altezza corrispondente a quella del box) è delimitato da una porta basculante non motorizzata in acciaio zincato. Confina a nord/est con altro box della stessa proprietà (OMISSIS), a sud/ovest con altro box facente con altro box di proprietà OMISSIS, a nord/ovest con il muro in c.a. controterra ed a sud/est con l'area di manovra. È dotato di solo impianto elettrico con canaline portacavi a vista. Il cespite, pur se non rifinito, si presenta in ottimo stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Numero pratica: 234 del 30-03-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 30/03/2007 al n. di prot. 474

Rilascio in data 30/03/2007 al n. di prot. 234

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Numero pratica: allegato alla D.I.A. n.234 del 30-03-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: Autorizzazione paesistica

Presentazione in data 30/03/2007 al n. di prot. 234

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Numero pratica: allegato alla D.I.A. n.234 del 30-03-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Relazione Tecnica Legge 10/91

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: efficientamento Energetico

Presentazione in data 30/03/2007 al n. di prot. 234

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Numero pratica: 240 del 17-07-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale - Variante D.I.A. n. 234 prot. 474 del 30-03-2007

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 17/07/2007 al n. di prot. 984

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Numero pratica: 282 del 30-05-2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: D.I.A.

Presentazione in data 30/05/2009 al n. di prot. 856

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Numero pratica: 56 del 26-09-2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Collaudo Statico

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: Certificato di Collaudo Statico

Presentazione in data 26/09/2009 al n. di prot. 56

NOTE: Allegato n.11

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7
Numero pratica: 1429 del 26-09-2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta Certificato Agibilità

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: Certificato di agibilità

Presentazione in data 26/09/2009 al n. di prot. 1429

NOTE: Allegato n.11 La suddetta richiesta di agibilità non è estesa al sub.4 costituente il presente lotto di vendita

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7
Numero pratica: Risposta alla richiesta prot. 1429 del 26-09-2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità parziale

Per lavori: riguardanti la realizzazione di un nuovo edificio residenziale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 26/09/2009 al n. di prot. 1429

NOTE: Allegato n.11 La presente agibilità parziale è riferita soltanto agli immobili identificati in catasto al Foglio 6, P.III 2788, Subb. 2-7-8 (A/3) e Subb. 9-10-11-12-13-14-15 (C/6) per cui non coinvolge in presente cespite

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

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

Note: Trattasi di immobile in fase di completamento per cui per quanto realizzato, si può confermare la conformità edilizia

Identificativo corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 5

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione n.3 dell'11 marzo 2019

Norme tecniche di attuazione:	Tessuto residenziale di completamento di cui all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (Allegato n.10)
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:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Rapporto di copertura:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Altezza massima ammessa:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Volume massimo ammesso:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione n.3 dell'11 marzo 2019
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto residenziale di completamento di cui all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (Allegato n.10)
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:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Rapporto di copertura:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Altezza massima ammessa:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Volume massimo ammesso:	Si faccia riferimento all'allegato n.10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 7

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

Note: Immobile in fase di costruzione per cui classificato F/3. Nel 2014, a seguito della fusione del comune di Valsecca con il Comune di Sant'Omobono terme, la numerazione civica di tutto l'abitato della fraz. Valsecca è stata variata per cui l'ingresso condominiale della abitazioni non è più al civico 6/A ma al civico 7.

Identificativo corpo: D) Box auto sub.12 - PS1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme CAP: 24030 frazione: Valsecca, Via Roccolo 5

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

Note: Nel 2014, a seguito della fusione del comune di Valsecca con il Comune di Sant'Omobono terme, la numerazione civica di tutto l'abitato della fraz. Valsecca è stata variata per cui l'ingresso condominiale ai box è al civico 5.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/07/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 16/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: A margine della suddetta iscrizione, sussistono i seguenti annotamenti: - In data 11-01-2010 ai nn.1374/365 di restrizione beni di cui al Foglio 6, P.Ila 2788, Subb.2-7-9-15; - in data 11-01-2010 ai nn.1375/366 di frazionamento in quota Frazione € 135.000,00 Foglio 6, P.Ila 2788, Sub.6; Frazione € 21.600,00 (€ 12.000,00) Foglio 6, P.Ila 2788, Sub.10; Frazione € 21.600 (€ 12.000,00) Foglio 6, P.Ila 2788, Sub.11; Frazione € 21.600,00 (€ 12.000,00) Foglio 6, P.Ila 2788, Sub.12; Frazione € 21.600,00 (€ 12.000,00) Foglio 6, P.Ila 2788, Sub.13; Frazione € 126.000,00 (70.000,00) Foglio 6, P.Ila 2788, Subb.8 - 14; Frazione € 85.500, 00 (€ 47.500,00) Foglio 6, P.Ila 2788, Sub.3; Frazione € 145.000,00 (€ 81.000,00) Foglio 6, P.Ila 2788, Sub.4; Frazione € 141.300,00 (78.500,00) Foglio 6, P.Ila 2788, sub.5. - In data 30-10-2009 al n.15090 di erogazione saldo; - In data 03-02-2010 ai nn.6237/1683 di restrizione di beni; - in data 21-07-2014 ai nn.26887/2991 di restrizione di beni; - Comunicazione n.344 del 10-01-2024 di estinzione parziale avvenuta il 31-12-2023. Cancellazione parziale eseguita in data 31-01-2024.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 15/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 171.000,00; Importo capitale: € 95.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 28/07/2025 ai nn. OMISSIS; Immobili pignorati ricadenti nel comune di Sant'Omobono Terme - Fraz. Valsecca - Via Roccolo 7 identificati come segue: - Foglio 6, P.Illa 2788, Sub.4; - Foglio 6, P.Illa 2788, Sub.5; - Foglio 6, P.Illa 2788, Sub.11; - Foglio 6, P.Illa 2788, sub.12.

Dati precedenti relativi ai corpi: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione e D) Box auto sub.12 - PS1

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Roccolo 7
Nulla di quanto riportato grava sul presente cespite.

Identificativo corpo: D) Box auto sub.12 - PS1
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roccolo 5
Nulla di quanto esposto grava sul cespite

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 5
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 373,82.

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: € 4.192,91. Spese ordinarie gestione + manutentive dal 01-06-2025 al 31-05-2026 pari ad € 927,22 Spese ordinarie gestione dal 01-06-2024 al 31-05-2025 pari ad € 373,82; Spese ordinarie gestione dal 01-06-2023 al 31-05-2024 pari ad € 299,57; Spese ordinarie gestione dal 01-06-2022 al 31-05-2023 pari ad € 184,60

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: D) Box auto sub.12 - PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 27,61.

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: € 525,11. Spese ordinarie gestione + manutentive dal 01-06-2025 al 31-05-2026 pari ad € 145,63 Spese ordinarie gestione dal 01-06-2024 al 31-05-2025 pari ad € 56,56; Spese ordinarie gestione dal 01-06-2023 al 31-05-2024 pari ad € 23,11 Spese ordinarie gestione dal 01-06-2022 al 31-05-2023 pari ad € 0

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): € 17,93 (Si faccia riferimento al prospetto delle spese condominiali rimesse in allegato n.9)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Box auto accessibile dalla rampa carrabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento distribuito su due livelli oltre la cantina al piano interrato. È inserito in un condominio orizzontale costituito da n.7 unità appartamenti, n.8 cantine (una condominiale) al piano interrato e n.7 box auto anch'essi al piano interrato. Tutti gli appartamenti hanno aree verdi di pertinenza ed hanno tutti un unico ingresso condominiale su via Roccolo al n.7 mentre le autorimesse come le cantine sono accessibili dal corsello condominiale al civico. 5. L'appartamento in oggetto si articola su due livelli (P.T.-P.1) ed è intercluso tra altri immobili: da una parte un unico immobile facente capo alla stessa proprietà e dall'altra parte altri due immobili facenti capo alla proprietà OMISSIS (P.T.) e OMISSIS (P.1). Tra il corsello pedonale comune e l'ingresso dell'appartamento c'è un'ampia area verde di proprietà esclusiva debitamente recintata e solcata lateralmente da un passaggio pedonale lastricato che consente l'accesso all'appartamento. Quest'ultimo si articola su due livelli: un piano terra con un ingresso/disimpegno, un bagno ed un soggiorno/cucina/camera da letto ed un secondo piano con copertura a due falde inclinate, accessibile mediante una scala a due rampe ortogonali non ancora realizzata (presumibilmente sarà in ferro o legno) ove ci sono due ampi locali di sgombero (altezza variabile da 40 cm lateralmente a 250 cm nella parte centrale) con affacci a nord/est e sud/ovest mediante due terrazzini ed un disimpegno centrale. Si segnala che l'immobile è in fase di completamento: manca la pavimentazione, i sanitari in bagno (impianto idrica/sanitario presente), tinteggiatura delle pareti, la scala per accedere la piano primo e le porte interne Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. (Si faccia riferimento all'allegato n.17)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al Piano Terra in fase di completamento (F/3)	sup lorda di pavimento	31,52	1,00	31,52
Portico nord/est	sup lorda di pavimento	9,03	0,35	3,16
Portico sud/est	sup lorda di pavimento	5,74	0,35	2,01
Giardino di proprietà esclusiva fino alla concorrenza della superficie dell'appartamento	sup lorda di pavimento	31,52	0,10	3,15
Restante parte del giardino	sup lorda di pavimento	46,33	0,02	0,93
Locali di sgombero al Piano Primo	sup lorda di pavimento	42,12	0,50	21,06
Terrazzi al Piano Primo	sup lorda di pavimento	3,64	0,25	0,91
		169,90		62,74

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2025

Zona: Sant'Omobono Terme - Fraz. Valsecca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: (F/3) Appartamento su due livelli in fase di completamente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 770,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

Accessori:

C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione 1. Cantina	Identificato al n. Attualmente Sub.5 come l'appartamento di cui essa è accessorio Posto al piano PS1 Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 4,62 mq Destinazione urbanistica: Cantina (C/2) Valore a corpo: € 808 Note: Il valore è stato determinato considerando il 10% del suo valore commerciale calcolato sulla superficie commerciale ovvero $4,62 \text{ mq} \times € 1750/\text{mq} = € 808,5 * 10\% = € 808,50$. Attualmente la cantina è catastalmente parte integrante dell'appartamento di cui essa è pertinenza ovvero sub5 ma quando i lavori saranno terminati, avrà un suo subalterno autonomo pur rimanendo pertinenza dell'appartamento. Ha una forma rettangolare (264x146) cm, altezza interna pari a 2,55 cm e non ha affacci esterni. Le pareti laterali sono ricoperte di intonaco civile mentre il soffitto è a rustico ovvero si vede a vista la soletta del piano terra non intonacata. La pavimentazione è in marmette grigie rettangolari (20x10) cm e la porta di ingresso è in lamiera zincata (h=200 cm). La restante quota oltre la porta, ovvero fino al plafone superiore, è aperta per garantire l'aerazione del locale. L'unico impianto presente è quello elettrico con canaline portacavi a vista.
--	---

Identificativo corpo: D) Box auto sub.12 - PS1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un box auto al piano interrato inserito in un condominio orizzontale costituito da n.7 unità appartamenti, n.8 cantine (una condominiale) al piano interrato e n.7 box auto anch'essi al piano interrato. Le autorimesse come le cantine sono accessibili dal corsello condominiale al civico. 5 che si apre su un'area di manovra di dimensioni generose. Il cespite è intercluso tra altri due box: quello a nord/est de della stessa proprietà (OMISSIS S.r.l.) e quello a sud/ovest di proprietà OMISSIS. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti. (Si faccia riferimento all'allegato n.16)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box auto singolo (C/6)	sup lorda di pavimento	15,49	1,00	15,49
		15,49		15,49

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2025

Zona: Sant'Omobono Terme - Fraz. Valsecca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 310

Valore di mercato max (€/mq): 440

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 7

Libero

Note: Trattasi di un immobile in costruzione per cui non abitabile. Alla data del sopralluogo (18-09-2025) l'accesso è stato possibile grazie all'intervento di un condomino, sig. OMISSIS che aveva in custodia le chiavi dei cespiti, consegnate alla fine del sopralluogo, al custode

Identificativo corpo: D) Box auto sub.12 - PS1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 5

Libero

Note: Trattasi di un immobile in costruzione per cui non abitabile. Alla data del sopralluogo (18-09-2025) l'accesso è stato possibile grazie all'intervento di un condomino, sig. OMISSIS che aveva in custodia le chiavi dei cespiti, consegnate alla fine del sopralluogo, al custode

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché

consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Primo Semestre 2025.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI riferiti a villini, oscillano da un minimo di € 770,00/mq ad un massimo di € 1.100/mq. Per le caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo tenutosi, per il cespite in oggetto si è stabilito un valore superiore pari ad € 1.750,00 ottenuto con l'ausilio di agenti immobiliari del luogo confrontando il bene in oggetto con altri venduti nella stessa zona (Valsecca)

I valori OMI riferiti a box auto, oscillano da un minimo di € 310,00/mq ad un massimo di € 440,00/mq. Per il cespite in oggetto, consultando le agenzie immobiliari della zona, si è stabilito un valore pari ad € 750,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.750,00/mq per l'appartamento;
€ 750,00/mq per il box auto.

12.3 Valutazione corpi:

C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Cantina

Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.795,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Piano Terra in fase di completamento (F/3)	31,52	€ 1.750,00	€ 55.160,00
Portico nord/est	3,16	€ 1.750,00	€ 5.530,00
Portico sud/est	2,01	€ 1.750,00	€ 3.517,50
Giardino di proprietà esclusiva fino alla concorrenza della superficie dell'appartamento	3,15	€ 1.750,00	€ 5.512,50
Restante parte del giardino	0,93	€ 1.750,00	€ 1.627,50
Locali di sgombero al Piano Primo	21,06	€ 1.750,00	€ 36.855,00
Terrazzi al Piano Primo	0,91	€ 1.750,00	€ 1.592,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.795,00
Valore Finale			€ 109.795,00
Valore corpo			€ 109.795,00
Valore accessori			€ 808,00
Valore complessivo intero			€ 110.603,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.603,00

D) Box auto sub.12 - PS1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sant'Omobono Terme, Via Roccolo 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.617,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto singolo (C/6)	15,49	€ 750,00	€ 11.617,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.617,50
Valore Finale			€ 11.617,50
Valore corpo			€ 11.617,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.617,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.617,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C) Appartamento Sub.5 - P.S1-T-1 in corso di costruzione	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Cantina	62,74	€ 110.603,00	€ 110.603,00
D) Box auto sub.12 - PS1	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	15,49	€ 11.617,50	€ 11.617,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.333,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Pavimentazione intero appartamento	€ -3.400,00
completamento bagno con posa in opera dei sanitari completi di rubinetterie	€ -2.000,00
Tinteggiatura intero appartamento	€ -2.400,00
Fornitura e posa in opera di scala prefabbricata	€ -5.000,00
Spese tecniche	€ -2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 89.087,42
Valore diritto e quota	€ 89.087,42

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.087,42
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad Iva

Allegati

- 1_Verbale sopralluogo del 18-09-2025;
- 2_Mail di richiesta delle spese condominiali all'amministratore condominiale;
- 3_PEC di richiesta di accesso agli atti indirizzata all'ufficio tecnico del comune di Sant'Omobono Terme;
- 4_PEC indirizzata al comune di Bergamo di richiesta dei certificati di stato civile dell'amministratore della ditta eseguita;
- 5_Atto di compravendita con cui la ditta eseguita acquisiva i terreni su cui insistono gli immobili pignorati;
- 6_PEC indirizzata al comune di Azzanello di richiesta dei certificati di stato civile dell'amministratore della ditta eseguita;
- 7_Ricezione del certificato di stato civile dell'amministratore della ditta eseguita;
- 8_Ricezione del certificato di residenza dell'amministratore della ditta eseguita;
- 9_Ricezione delle spese condominiali relative al condominio "Il sole della Alpi" di cui fanno parte i lotti;
- 10_Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Sant'Omobono Terme;
- 11_Atti autorizzativi relativi al complesso immobiliare;
- 12_Estratto di Mappa (Foglio 906, Particella 2788);
- 13_Elaborato planimetrico (Foglio 6, P.IIa 2788);
- 14_Visura immobili Lotto n.1;
- 15_Visura immobili Lotto n.2;
- 16_Restituzione grafica immobili facenti parte del lotto n.1;
- 17_Restituzione grafica immobili facenti parte del lotto n.2;
- 18_Allegato Fotografico;
- 19_Succinta;
- 20_Perizia versione privacy;
- 21_Check list;
- 22_Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
- 23_Dichiarazione di trasmissione della perizia alle parti.

13-11-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Schiavone

