



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 15/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - Compendio immobiliare uso ricettivo con box**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli	4
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli	7
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adegamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025 alle 10.50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi

Data nomina: 19-06-2024

Data giuramento: 24-06-2024

Data sopralluogo: 17-10-2024

Cronologia operazioni peritali: Dopo aver ricevuto la nomina, il CTU ha provveduto anzitutto a effettuare una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Verdello. Dopo aver preso visione e estratto copia della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico, il CTU ha effettuato un sopralluogo unitamente al custode immobiliare in data 17/10/2024. Avendo rilevato che il fabbricato è in costruzione con finiture interne al rustico (quindi non accatastato con schede) e quindi senza un elaborato tecnico che possa evidenziare la consistenza del bene che sarà oggetto di perizia, essendo l'immobile dal punto di vista catastale identificato solo da un elaborato planimetrico in quanto privo di certificazioni fine lavori e quant'altro necessario per effettuare l'accatastamento con idonea scheda catastale e avendo riscontrato differenze di pareti e divisorie interne rispetto a quanto ad oggi depositato presso l'ufficio tecnico comunale, il CTU ha trasmesso al Giudice una istanza per l'autorizzazione a svolgere un rilievo completo dello stato di fatto dell'immobile al fine di redigere la perizia ed esprimere la valutazione del compendio immobiliare. Ricevuta l'autorizzazione, lo scrivente ha effettuato il rilievo di dettaglio dei subalterni 727-728-729-763, oltre ai subalterni 739-740-741-764 in data 05/12/2024

Lotto: 001 - Compendio immobiliare uso ricettivo con box**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli.****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Guglielmo Marconi snc / Via IV Novembre snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 727, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano T, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzioneDerivante da: Voltura d'ufficio del 13/01/2020 - Pubblico Ufficiale Notaio Ponzi, sede Maserà di Padova (PD) Repertorio n. 527 - conv. volt. soc. 3129/2020 - Voltura n. 1791.1/2020 - Pratica n. BG0013351 in atti dal 05/02/2020Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al bene compete la quota parte di proprietà dei Beni Comuni non censibili identificati nell'elenco dei subalterni assegnati.Confini: Confini da nord in senso orario: mapp. 1249 sub. 723 su due lati, mapp. 1249 sub. 724 (ingresso, ascensore e scale), mapp. 1249 sub. 722 (area urbana)**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 728, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano 1, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzioneDerivante da: Voltura d'ufficio del 13/01/2020 - Pubblico Ufficiale Notaio Ponzi, sede Maserà di Padova (PD) Repertorio n. 527 - conv. volt. soc. 3129/2020 - Voltura n. 1791.1/2020 - Pratica n. BG0013351 in atti dal 05/02/2020Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al bene compete la quota parte di proprietà dei Beni Comuni non censibili identificati nell'elenco dei subalterni assegnati.Confini: Confini da nord in senso orario: prospetto su area comune su due lati, altra proprietà, prospetto su area urbana, mapp. 1249 sub. 724 (ingresso, ascensore e scala)**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 729, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano 2-3, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzioneDerivante da: Voltura d'ufficio del 13/01/2020 - Pubblico Ufficiale Notaio Ponzi, sede Maserà di Padova (PD) Repertorio n. 527 - conv. volt. soc. 3129/2020 - Voltura n. 1791.1/2020 - Pratica n. BG0013351 in atti dal 05/02/2020Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al bene compete la quota parte di proprietà dei Beni Comuni non censibili identificati nell'elenco dei subalterni assegnati.Confini: Confini da nord in senso orario Piano 2: prospetto su parti comuni, mapp. 1249 sub. 724 (ingres-

so, ascensore e scala) Confini da nord in senso orario Piano 3: prospetti su parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 763, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano T-1-2-3, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione

Derivante da: Frazionamento e fusione del 22/03/2022 Pratica n. BG0037016 in atti dal 22/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2773395.22/03/2022. Frazionamento e fusione (n.37016.1/2022)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al bene compete la quota parte di proprietà dei Beni Comuni non censibili identificati nell'elenco dei subalterni assegnati.

Confini: Confini da nord in senso orario Piano Terra: mappale 1249 sub. 730, mapp. 1248, mapp. 1292, mapp. 1249 sub. 762, mapp. 1249 sub. 723 Confini da nord in senso orario Piano 1, Piano 2 e Piano 3: prospetti su parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 764, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione

Derivante da: Frazionamento e fusione del 22/03/2022 Pratica n. BG0037016 in atti dal 22/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2773395.22/03/2022 - Frazionamento e Fusione (n. 37016.1/2022)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al bene compete la quota parte di proprietà dei Beni Comuni non censibili identificati nell'elenco dei subalterni assegnati.

Confini: Confini da nord in senso orario Piano S2: mappale 1249 sub. 765, vuoto su rampa accesso box, altra proprietà, mappale 1249 sub. 756 (corsello)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 739, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione

Derivante da: Atto pubblico del 25/05/2015 Pubblico ufficiale OMISSIS sede OMISSIS (PD) Repertorio n. 152656 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 14407.1/2015 Reparto PI di Bergamo in atti dal 27/05/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al bene compete la quota parte di proprietà dei Beni Comuni non censibili identificati nell'elenco dei subalterni assegnati.

Confini: Confini da nord in senso orario Piano S2: mappale 1249 sub. 738, mappale 1249 sub. 756 (corsello) su due lati, mappale 1249 sub 715

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 740, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione

Derivante da: Atto pubblico del 25/05/2015 Pubblico ufficiale OMISSIS sede OMISSIS (PD) Repertorio n. 152656 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 14407.1/2015 Reparto PI di Bergamo in atti dal 27/05/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al bene compete la quota parte di proprietà dei Beni Comuni non censibili identificati nell'elenco dei subalterni assegnati.

Confini: Confini da nord in senso orario Piano S2: mappale 1249 sub. 738, terrapieno, mappale 1249 sub. 756 (corsello) su due lati

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 741, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione

Derivante da: Atto pubblico del 25/05/2015 Pubblico ufficiale OMISSIS sede OMISSIS (PD) Repertorio n. 152656 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 14407.1/2015 Reparto PI di Bergamo in atti dal 27/05/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al bene compete la quota parte di proprietà dei Beni Comuni non censibili identificati nell'elenco dei subalterni assegnati.

Confini: Confini da nord in senso orario Piano S2: mappale 1249 sub. 756 (corsello su due lati), terrapieno (su due lati)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 715, scheda catastale non esistente, indirizzo via IV Novembre, piano S2-S1-T, comune Verdello

Note: Trattasi di Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 726 e dal 734 al 737 (e subalterni generati in caso di soppressione)- locali filtro, disimpegno scale e ascensore. Si specifica che il sub 715, oggetto della presente procedura esecutiva, è un BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE ANCHE A SUBALTERNI NON PIGNORATI.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 716, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2-S1-T, comune Verdello

Note: Trattasi di Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 726 e dal 734 al 737 (e subalterni generati in caso di soppressione) - locali filtro, disimpegno e scale Si specifica che il sub 716, oggetto della presente procedura esecutiva, è un BENE COMUNE NON CENSIBILE ANCHE COMUNE A SUBALTERNI NON PIGNORATI.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 720, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S1-T, comune Verdello

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

Note: Trattasi di Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 726, 732, 733, 735, 736 e 737 (e subalterni generati in caso di soppressione) -area di manovra e rampa dal piano S1 al piano terra. Si specifica che il sub 720, oggetto della presente procedura esecutiva, è un BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE ANCHE A SUBALTERNI NON PIGNORATI.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 721, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S1, comune Verdello

Note: Trattasi di Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 736 e 737 (e subalterni generati in caso di soppressione) - area di manovra Si specifica che il sub 721, oggetto della presente procedura esecutiva, è un BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE ANCHE A SUBALTERNI NON PIGNORATI.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 723, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano T, comune Verdello

Note: Trattasi di Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni - ingresso carrale, cortile e camminamenti. Si specifica che il sub 723, oggetto della presente procedura esecutiva, è un BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE ANCHE A SUBALTERNI NON PIGNORATI.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 724, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano T-1-2, comune Verdello

Note: Trattasi di Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 728 e 729 (e subalterni generati in caso di soppressione) - ingresso, ascensore e scale. Si specifica che il sub 724, oggetto della presente procedura esecutiva, è un BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE ANCHE A SUBALTERNI PIGNORATI.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 756, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2-S1, comune Verdello

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

Note: Trattasi di Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 739-740-741-742-743-744-757 (e subalterni generati in caso di soppressione) - area di manovra piano S2 e rampa dal piano S2 al piano S1. Si specifica che il sub 756, oggetto della presente procedura esecutiva, è un BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE ANCHE A SUBALTERNI NON PIGNORATI.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 766, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S1-T-1-2, comune Verdello

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

Confini:

Note: Trattasi di Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 9-10 del mappale 1249 (e subalterni generati in caso di soppressione): disimpegno di ingresso pedonale, porzione di portico, vano scala e cortile al piano terra, vani scala ai piani primo, secondo e piano interrato. Si specifica che il sub 766, oggetto della presente procedura esecutiva, è un BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A SUBALTERNI NON PIGNORATI.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio immobiliare ad uso ricettivo è posto in zona centrale del paese, in zona residenziale/commerciale, facilmente raggiungibile attraverso la viabilità locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

Servizi offerti dalla zona: scuola media (ordinaria), scuola primaria (ordinaria), parrocchia dei santi Pietro e Paolo apostoli (ordinaria), negozi di vicinato (ordinaria), BCC Banca di Credito Cooperativo di Treviglio (ordinaria), servizi assicurativi (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine, Cologno al Serio, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: itinerari ciclabili.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale, Museo del Territorio, Santuario di Santa Maria Annunciata, Oratorio Campestre dei Morti del Ravarolo.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 13 km, Aeroporto Orio al Serio 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al corpo **Compendio immobiliare a destinazione cettiva con box/stalli**

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da più corpi di fabbrica e interrati. Oggetto di perizia sono porzioni di Edificio A e Edificio B con porzione di parti interrato.

L'accesso agli edifici oggetto di perizia avviene attraverso area esterna parzialmente adibita a camminamento, parzialmente adibita a prato. (trattasi di beni comuni non censibili)

Il piano secondo sotto strada ed è adibito al ricovero delle autovetture ed è parzialmente oggetto della presente procedura esecutiva (subalterni oggetto di esecuzione: mapp. 1249 sub. 739-740-741-764)

(box/stalli) e sub 715-716-756 (BCNC))

Il piano primo sotto strada ed è adibito al ricovero delle autovetture ed è oggetto della presente procedura esecutiva solo per i subalterni 715-716-720-721 (BCNC)).

L'edificio A è costituito da quattro piani fuori terra, collegati tra loro mediante una scala interna e ascensore (bene comune non censibile sub 724).

Il piano terra parzialmente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 727) è costituito da ingresso e più vani in corso di costruzione.

Il piano primo interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 728) è costituito da scala interna e ascensore (bene comune non censibile sub 724), disimpegni e più vani in corso di costruzione con n. 5 balconi.

Il piano secondo interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 728) è costituito da scala interna e ascensore (bene comune non censibile sub 724), disimpegni e più vani in corso di costruzione con n. 5 balconi.

Il piano terzo interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 729) è costituito da scala interna, disimpegni e più vani in corso di costruzione con copertura piana ove sono ubicati impianti.

L'edificio B è costituito da quattro piani fuori terra, collegati tra loro mediante una scala interna e mediante un ascensore.

Il piano terra è parzialmente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 763) è costituito da ingresso e più vani in corso di costruzione.

Il piano primo è interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 763) è costituito da disimpegno con scale e da ingresso e più vani in corso di costruzione con n. 4 balconi.

Il piano secondo è interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 763) è costituito da disimpegno con scale e da ingresso e più vani in corso di costruzione con n. 4 balconi.

Il piano terzo è interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 763) è costituito da scala interna con più vani in corso di costruzione e con uscita su copertura piana (quest'ultima evidenziato solo parzialmente da elaborato planimetrico).

Superficie complessiva di circa mq **2.461,40**

E' posto al piano: S2-S1-T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. S2 h=2,50m, T-1-2-3 h= 2,70m con porzioni di controsoffitto h= 2,40m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali.

Allo stato attuale l'immobile è privo di finiture interne: mancano i pavimenti interni (eccetto porzione delle scale interne), le porte interne, porzione di controsoffitti, i sanitari, le tinteggiature interne, non sono conclusi gli impianti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: granito

condizioni: **ottime****Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	in corso di realizzazione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico non è concluso
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	aria
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento non è concluso
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto di condizionamento e climatizzazione non è concluso
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Le opere non sono ancora concluse
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Le opere non sono ancora concluse
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



box piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



edificio A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



edificio B

ASTE
GIUDIZIARIE®



balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA Prot. 250 del 15/01/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: demolizione e scavi

Oggetto: Demolizione

Presentazione in data 15/01/2009 al n. di prot. 250

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Pratica n. 2349/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuovo complesso denominato "Campo Vignale"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2009 al n. di prot.

Rilascio in data 03/02/2010 al n. di prot. 3028

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Autorizzazione comunale n.19/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione paratie di sostegno delle strade di confine con il cantiere

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/2009 al n. di prot. 3696

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: DIA 1179/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla DIA prot. 350 del 15/01/2009

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/10/2009 al n. di prot. 10775

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività 64/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici bancari e sala riunioni; modifiche delle aperture in prospetto, diversa divisione interna dei locali

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/2012 al n. di prot. 6077

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività 83/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: cambio destinazione uso edificio A e C, modifica delle aperture in prospetto, diversa divisione interna dei locali, realizzazione nuova cabina enel

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/2013 al n. di prot. 714

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Segnalazione certificata di inizio attività n. 306/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: opere di completamento edificio C

Oggetto: opere di completamento

Presentazione in data 18/05/2016 al n. di prot. 4346

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La SCIA Prot. 4346 del 18/05/2016 è stata riportata per completezza. NON RIGUARDA OPERE RELATIVE ALLA PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

Numero pratica: Segnalazione certificata di inizio attività Prot. n. 5675/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: opere interne di completamento, lievi modifiche ai fori esistenti e pensilina di collegamento tra edifici A e B per la realizzazione di hotel negli edifici A e B e di una autorimessa ai piani 1° e 2°

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/2017 al n. di prot. 5675

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Guglielmo Marconi snc / Via IV Novembre snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni oltre a iter procedurale per arrivare alla agibilità non concluso essendo le opere in di fase di finitura.

Regolarizzabili mediante: SCIA diversa distribuzione degli spazi interni e conclusione iter tecnico amministrativo

Descrizione delle opere da aggiornare: Nei piani terra, primo, secondo e terzo, sia dell'edificio A che dell'edificio B si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri di regolarizzazione	
SCIA per diversa distribuzione degli spazi interni, comprese spese tecniche per terminare iter amministrativo	€ 30.000,00
Totale oneri: € 30.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che le opere nel compendio immobiliare non sono concluse. Dopo la regolarizzazione della conformità edilizia mediante la redazione e il deposito di una scia per diversa distribuzione degli spazi interni, sarà necessario concludere le opere e l'iter edilizio amministrativo mediante la redazione e il deposito della segnalazione certificata di agibilità e appositi documenti allegati e richiesti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Guglielmo Marconi snc / Via IV Novembre snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del 13/03/2020 - approvazione definitiva della variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT
Zona omogenea:	Ambiti di trasformazione in fase di attuazione - C
Norme tecniche di attuazione:	Il compendio immobiliare rientra nel Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato "Campo Vignale" tra le vie IV Novembre e Marconi, in variante allo strumento urbanistico vigente PGT
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	atta a disciplinare l'attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante al PRG
Estremi delle convenzioni:	Rep.38944 racc.9367 del 30/12/2008, successiva modifica del 2011 e convenzione del 01/08/2017
Obblighi derivanti:	Convenzione Rep. n. 38944 Racc n. 9367 del 30/12/2008 Notaio Filippo Calarco: costi ed esecuzione di tutti gli interventi di urbanizzazione primaria; realizzazione di autorimessa sotterranea di 2 piani di area netta di mq 4.486,50 di cui 743,37 mq a destinazione pubblica, monetizzazione standards urbanistici. Convenzione Rep. n. 58769 Racc. 34682 del 1/08/2017 Notaio Stefania Russo: costi ed esecuzione di tutti gli interventi di urbanizzazione primaria, realizzazione di autorimessa sotterranea di 2 piani di area netta di mq 4.122,04 di cui 756,80 mq a destinazione pubblica, monetizzazione standards urbanistici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Gli impegni assunti nelle sopra citate convenzioni prevedono la cessione al Comune di aree di manovra,box/stalli, posti auto e parcheggi (per importi garantiti da fidejussioni per € 497.500 e € 120.000). Tra le superfici per le quali è prevista la cessione (per le aree oggetto di pignoramento oggetto di perizia) c'è il subalterno 721 (BCNC adibito a corsello) compreso nei beni oggetto della presente procedura esecutiva.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da PII ultima variante 3,69 mc/mq
Rapporto di copertura:	da PII ultima variante 41%
Altezza massima ammessa:	da PII ultima variante
Volume massimo ammesso:	da PII ultima variante
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il compendio immobiliare rientra nel Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato "Campo Vignale" tra le vie IV Novembre e Marconi, in variante allo strumento urbanistico vigente PGT

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in via Guglielmo Marconi snc / Via IV Novembre snc**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il compendio immobiliare, per tutti i subalterni oggetto della presente procedura esecutiva, risulta identificato catastalmente come unità in corso di costruzione: è presente un elaborato planimetrico che identifica i subalterni, ma non sono state prodotte le schede catastali dei subalterni stessi, non essendo terminata l'opera.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Predisposizione del Docfa e di tutte le schede catastali

Oneri di regolarizzazione	
<i>Predisposizione del Docfa e di tutte le schede catastali, compreso spese tecniche e diritti per presentazione schede</i>	€ 20.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il compendio immobiliare, per tutti i subalterni oggetto della presente procedura esecutiva, risulta identificato catastalmente come unità in corso di costruzione: è presente un elaborato planimetrico che identifica i subalterni, ma non sono state prodotte le schede catastali dei subalterni stessi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ante ventennio.

Note: Quota dell'intera proprietà del Foglio 9, mappale 1250 graffato mappale 1469, Foglio 9 mappale 4453

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **30/12/2008**. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2008 al 03/02/2014. 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.

Note: Piena proprietà degli immobili in Verdello, foglio 9 mappale 1249 sub, 706, sub 707, sub 708

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2008 al 03/02/2014. 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.

Note: Piena proprietà degli immobili in Verdello, foglio 9 mappale 1256 sub 3 e sub 4, mappale 1297, mappale 1473 sub 2, mappale 1713 sub 4

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2008 al 03/02/2014. 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.

Note: Piena proprietà degli immobili in Verdello, foglio 9 mappale 1249 sub 14, mappale 1296 sub 701, mappale 1473 sub 701, mappale 1713 sub 3

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2008 al 03/02/2014. 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.

Note: Piena proprietà degli immobili in Verdello, foglio 9 mappale 1249 sub 701

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2008 al 03/02/2014. 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.

Note: Piena proprietà degli immobili in Verdello, foglio 9 mappale 1249 sub 703

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2008 al 03/02/2014. 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.

Note: Piena proprietà degli immobili in Verdello, foglio 9 mappale 1250 graffato con mappale 1469, mappale 4453

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di verbale di assemblea non trascritto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2008 ai nn. OMISSIS in data 09/01/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.420.000; Importo capitale: € 3.400.000; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 9 mappale 1249 sub 703, sub 701, sub 14, sub 706, sub 707, sub 708. A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 26327/3625 DEL 03/07/2015 derivante da restrizione di beni del 25/05/2015 Notaio OMISSIS Sede OMISSIS (PD) Numero di Repertorio 15254/29193: foglio 4 mappale 1249 sub. 732-733-717-725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50796/7306 DEL 22/10/2018 derivante da restrizione di beni del 19/09/2018 Notaio Vacirca Giovanni Sede Bergamo Numero di Repertorio 157947/69209: foglio 4 mappale 1249 sub. 730 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23921/4250 DEL 28/04/2022 derivante da restrizione di beni del 28/03/2022 Notaio Finardi Stefano Sede Treviglio (BG) Numero di Repertorio 31122/20727: foglio 4 mappale 1249 sub. 722, 736, 737, 738, 742, 743, 747, 748, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 757, 758, 759, 760, 762, 765, 745, 756, 749, 761, 719. Si sottolinea che i sub 703, sub 701, sub 14, sub 706, sub 707, sub 708 del mappale 1249 risultano attualmente soppressi. Tali subalterni tuttavia hanno generato il sub. 713 (anch'esso attualmente soppresso) predecessore dei sub. 715-716-720-721-723-724-727-728-729 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2008 ai nn. OMISSIS in data 09/01/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.420.000; Importo capitale: € 3.400.000; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 9 mappale 1249 sub 703, sub 701, sub 14, sub 706, sub 707, sub 708. A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9322/1190 del 12/03/2014 derivante da restrizione di beni del 06/03/2014 Notaio Tataranno Elisabetta Sede Treviglio (BG) Numero di Repertorio 29140/3783: foglio 4 mappale 1249 sub. 712 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 26324/3622 del 03/07/2015 derivante da restrizione di beni del 25/05/2015 Notaio OMISSIS Sede Monsalice (PD) Numero di Repertorio 152653/29192: foglio 4 mappale 1249 sub. 732-733-717-725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50797/7307 del 22/10/2018 derivante da restrizione di beni del 19/09/2018 Notaio Vacirca Giovanni Sede Bergamo Numero di Repertorio 157947/69209: foglio 4 mappale 1249 sub. 730 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 21413/3364 del 21413/3364 del 15/04/2021 derivante da cessione dell'ipoteca del 29/03/2021 Notaio Finardi Stefano sede Roma Numero di Repertorio 27567/18122 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23922/4251 del 28/04/2022 derivante restrizione di beni del 28/03/2022 Notaio Finardi Stefano Sede Treviglio (BG) numero di repertorio 31122/20727: foglio 4 mappale 1249 sib. 722-736-737-738-742-743-747-748-750-751-752-753-754-755-757-758-759-760-762-765-745-746-749-761-719 Si sottolinea che i sub 703, sub 701, sub 14, sub 706, sub 707, sub 708 del mappale 1249 risultano attualmente soppressi. Tali subalterni tuttavia hanno generato il sub. 713 (anch'esso attualmente soppresso) predecessore dei sub. 715-716-720-721-723-724-727-728-729 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione di ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2011 ai nn. OMISSIS in data 07/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 9 mappale 1249 sub 703, sub 701, sub 14, sub 706, sub 707, sub 708. A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 26328/3626 del 03/07/2015 derivante da restrizione di beni del 25/05/2015 Notaio OMISSIS Sede OMISSIS (PD) Numero di Repertorio 152654/29193: foglio 4 mappale 1249 sub. 732-733-717-725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50541/7227 del 19/10/2018 derivante da postegrazione di grado del 22/07/2018 Notaio OMISSIS Sede OMISSIS (PD) Numero di Repertorio 159202/33293 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50799/7309 del 22/10/2018 derivante da restrizione di beni del 19/09/2018 Notaio Vacirca Giovanni Sede Bergamo Numero di Repertorio 157947/69209: foglio 4 mappale 1249 sub. 730 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23923/42452 del 28/04/2022 derivante da restrizione di beni del 28/03/2022 Notaio Finardi Stefano Sede Treviglio (BG) Numero di Repertorio 31122/20727: foglio 4 mappale 1249 sub. 722-736-737-738-742-743-747-748-750-751-752-753-754-755-757-758-759-760-762-765-745-746-749-761-719 Si sottolinea che i sub 703, sub 701, sub 14, sub 706, sub 707, sub 708 del mappale 1249 risultano attualmente soppressi. Tali subalterni tuttavia hanno generato il sub. 713 (anch'esso attualmente soppresso) predecessore dei sub. 715-716-720-721-723-724-727-728-729 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 06/03/2014 ai nn. OMISSIS in data 07/03/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 400000; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE

PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729, sub 715, sub 716, sub 720, sub 721, sub 723, sub 724. A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 26329/3627 del 03/07/2015 derivante da restrizione di beni del 25/05/2015 Notaio OMISSIS Sede OMISSIS (PD) Numero di Repertorio 152654/29193: foglio 4 mappale 1249 sub. 732-733-717-725 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50542/7228 del 19/10/2018 derivante da postegrazione di grado del 22/07/2018 Notaio OMISSIS Sede OMISSIS (PD) Numero di Repertorio 159202/33293 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50800/7309 del 22/10/2018 derivante da restrizione di beni del 19/09/2018 Notaio Vacirca Giovanni Sede Bergamo Numero di Repertorio 157947/69209: foglio 4 mappale 1249 sub. 730 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23924/42453 del 28/04/2022 derivante da restrizione di beni del 28/03/2022 Notaio Finardi Stefano Sede Treviglio (BG) Numero di Repertorio 31122/20727: foglio 4 mappale 1249 sub. 722-736-737-738-742-743-747-748-750-751-752-753-754-755-757-758-759-760-762-765-745-746-749-761-719 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 49236,16; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50794/7304 del 22/10/2018 derivante da restrizione di beni del 19/09/2018 Notaio Vacirca Giovanni Sede Bergamo Numero di Repertorio 157946/69208: foglio 4 mappale 1249 sub. 730 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di condanna Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 11/04/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/10/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 8534; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 7305 del 22/10/2018 derivante da restrizione di beni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 12/07/2018 ai nn. OMISSIS in data 25/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4725000; Importo capitale: € 3150000; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729, sub 715, sub 716, sub 721, sub 723, sub 724 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50802/7312 del 22/10/2018 derivante da restrizione di beni del 19/09/2018, Notaio Vacirca Giovanni, sede Bergamo, Numero di repertorio 157947/69209: foglio 4 mappale 1249 sub 730 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 21416/3367 del 15/04/2021 derivante da cessione dell'ipoteca del 29/03/2021, Notaio Finardi Stefano, sede Roma, Numero di repertorio 27567/18122 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23925/4254 del 28/04/2022 derivante da restrizione di beni del 28/03/2022 Notaio Finardi Stefano sede Treviglio (BG) Numero di repertorio 31122/20727: foglio 4 mappale 1249 sub 722-736-737-742-743-751-757-753-754-755-757-762-765-745-746-749-761-719.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 12/07/2018 ai nn. OMISSIS in data 25/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 345000; Importo capitale: € 230000; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729, sub 715, sub 716, sub 721, sub 723, sub 724 A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 50803/7313 del 22/10/2018 derivante da restrizione di beni del 19/09/2018, Notaio Vacirca Giovanni, sede Bergamo, Numero di repertorio 157947/69209: foglio 4 mappale 1249 sub 730 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23926/4255 del 28/04/2022 derivante da restrizione di beni del 28/03/2022, Notaio Finardi Stefano, sede Treviglio (BG), Numero di repertorio 31122/20727: foglio 4 mappale 1249 sub 722-736-737-742-743-751-752-753-754-755-757-762-765-745-746-749-761-719.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 03/04/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2019 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 7000; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 12500; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 35200; Note: Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 15/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2024 ai nn. OMISSIS; Si riportano di seguito i SOLI SUBALTERNI INTERESSATI DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA su cui grava la presente Iscrizione di ipoteca: Verdello, foglio 4 mappale 1249 sub 727, sub 728, sub 729, sub 763, sub 764, sub 739, sub 740, sub 741, sub 715, sub 716, sub 720, sub 721, sub 723, sub 724, sub 756, sub 766 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli

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: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Verdello (BG), via Guglielmo Marconi snc / Via IV Novembre snc

Cessione a favore del comune di Verdello della quota di competenza del bene comune non censibile (area di manovra) identificato al mappale 1249 sub.721

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): si tratta di edifici non completati, non esistono millesimi di proprietà in riferimento all'atto notarile. Ai subalterni compete la quota parte dei BCNC come da elaborato planimetrico e da elenco dei subalterni allegato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il compendio immobiliare è dotato di vano ascensore (sia l'edificio A, sia l'edificio B).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si è rilevata la presenza di particolari vincoli e dotazioni CONDOMINIALI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è ancora stato prodotto, in quanto il compendio immobiliare non è finito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si è rilevata la presenza di vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Il compendio immobiliare è stato edificato nell'ambito del Piano Integrato di Intervento de-

nominato "Campo Vignale". L'attuazione del PII è disciplinata dalle seguenti convezioni: - Convenzione stipulata dal Notaio Filippo Calarco in data 30/12/2008 Rep. n. 38944 Racc. n. 9367, avente durata di 4 anni - Modifica della Convenzione del Notaio Filippo Calarco in data 31/05/2011 Rep. n. 44653 Racc. n. 11835 - Convenzione stipulata dal Notaio Stefania Russo in data 01/08/2017 Rep. n. 58769 Racc. n. 34682, avente durata di 4 anni. Dette convenzioni definivano gli standards urbanistici da cedere al Comune di Verdello. Nello specifico, le stesse definivano l'impegno di cessione al Comune delle aree al piano terra e al piano primo meglio identificate nell'elaborato grafica Allegato G alla presente. Nell'ambito della presente procedura esecutiva, da cedere al Comune è il solo subalterno 721 (BCNC ai sub 736-737 area di manovra)

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici lorde delle porzioni degli edifici A e B oggetto della procedura esecutiva, compresi i balconi. Non sono stati quantificati i subalterni che, pur essendo citati nell'atto di pignoramento, sono accatastati come Beni Comuni non Censibili. I subalterni posti nel secondo interrato e adibiti a box sono stati quantificati nella sezione "accessori"

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Edificio A piano terra Sub. 727	sup lorda di pavimento	181,00	1,00	181,00
Edificio A piano terra area esterna sub. 727	sup lorda di pavimento	32,60	0,10	3,26
Edificio A piano primo sub. 728	sup lorda di pavimento	315,00	1,00	315,00
Edificio A balconi piano primo sub. 728	sup lorda di pavimento	74,10	0,33	24,45
Edificio A piano secondo sub. 729	sup lorda di pavimento	248,00	1,00	248,00
Edificio A balconi piano secondo sub. 729	sup lorda di pavimento	17,55	0,33	5,79
Edificio A piano terzo sub. 729	sup lorda di pavimento	78,45	1,00	78,45
Edificio A copertura piana piano terzo sub. 729	sup lorda di pavimento	240,00	0,10	24,00
Edificio B piano terra sub. 763	sup lorda di pavimento	167,80	1,00	167,80
Edificio B piano terra area esterna sub 763	sup lorda di pavimento	23,90	0,10	2,39
Edificio B piano primo sub. 763	sup lorda di pavimento	360,00	1,00	360,00
Edificio B balconi piano primo sub. 763	sup lorda di pavimento	57,70	0,33	19,04
Edificio B piano secondo sub 763	sup lorda di pavimento	305,00	1,00	305,00
Edificio B balconi piano secondo sub.	sup lorda di pavimento	54,00	0,33	17,82

763				
Edificio B piano terzo sub. 763	sup lorda di pavimento	66,30	1,00	66,30
Edificio B copertura piana piano terzo sub. 763	sup lorda di pavimento	240,00	0,10	24,00
BCNC: Sub 715, 716, 720, 721, 723, 724, 756, 766. Il valore dei beni comuni non censibili e la relativa quota di competenza si RITIENE RICOMPRESA NELLA QUANTIFICAZIONE DEI SUNABALTERNI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA E OG-GETTO DI PERIZIA	sup lorda di pavimento	0,00	1,00	0,00
		2.461,40		1.842,31

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Accessori:

Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
1. BOX/STALLI

Identificato al n. sub 739 sub 740 sub 741
Posto al piano S2
Composto da n.24 box/stalli
Sviluppa una superficie complessiva di complessiva circa 347,00 mq mq
Destinazione urbanistica: Garage
Valore a corpo: € **360000**
Note: Si è ritenuto congruo utilizzazione un valore a corpo di 15.000 €/cad tenuto conto della superficie utile che va da mq 12,54 a 16,22 circa, escludendo la superficie aggiuntiva di cui alcuni box/stalli usufruiscono ma che da autorizzazione edilizia è destinata a areazione e non coperta

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile, vista la destinazione edilizia, non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Verdello;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2024, semestre 1, comune di Verdello, zona centrale/centro urbano, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 1.100 €/mq, massimo 1.600 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2024, edizione 30: Comune di Verdello, appartamenti nuovi, valore minimo 2.000,00 €/mq, valore massimo 2.300,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

**Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso BOX/STALLI
Verdello (BG), via Guglielmo Marconi snc / Via IV Novembre snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.072.587,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edificio A piano terra Sub. 727	181,00	€ 1.500,00	€ 271.500,00
Edificio A piano terra area esterna sub. 727	3,26	€ 1.500,00	€ 4.890,00
Edificio A piano primo sub. 728	315,00	€ 1.500,00	€ 472.500,00
Edificio A balconi piano primo sub. 728	24,45	€ 1.500,00	€ 36.675,00
Edificio A piano secondo sub. 729	248,00	€ 1.500,00	€ 372.000,00
Edificio A balconi piano secondo sub. 729	5,79	€ 1.500,00	€ 8.685,00
Edificio A piano terzo sub. 729	78,45	€ 1.500,00	€ 117.675,00
Edificio A copertura piana piano terzo sub. 729	24,00	€ 1.500,00	€ 36.000,00
Edificio B piano terra sub. 763	167,80	€ 1.500,00	€ 251.700,00
Edificio B piano terra area esterna sub 763	2,39	€ 1.500,00	€ 3.585,00
Edificio B piano primo sub. 763	360,00	€ 1.500,00	€ 540.000,00
Edificio B balconi piano primo sub. 763	19,04	€ 1.500,00	€ 28.560,00
Edificio B piano secondo sub 763	305,00	€ 1.500,00	€ 457.500,00
Edificio B balconi piano	17,82	€ 1.500,00	€ 26.730,00

secondo sub. 763				
Edificio B piano terzo sub. 763	66,30	€ 1.500,00	€ 99.450,00	
Edificio B copertura piana piano terzo sub. 763	24,00	€ 1.500,00	€ 36.000,00	
BCNC: Sub 715, 716, 720, 721, 723, 724, 756, 766. Il valore dei beni comuni non censi-bili e la relativa quota di compe-tenza si RITIENE RICOMPRESA NELLA QUANTIFICAZIONE DEI SUNABALTERNI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA E OG-GETTO DI PERIZIA	0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.763.450,00	
edificio al rustico, opere non concluse detrazione del 25.00%			€ -690.862,50	
Valore corpo			€ 2.072.587,50	
Valore accessori			€ 360.000,00	
Valore complessivo intero			€ 2.432.587,50	
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.432.587,50	

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso BOX/STALLI	1.842,31	€ 2.432.587,50	€ 2.432.587,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 121.629,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 50.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 2.260.958,13
Valore diritto e quota	€ 2.260.958,13

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.260.958,12
---	----------------

Allegati

- A_Visure catastali
- B_Elaborato planimetrico
- C_Atto notarile

D_Pratiche edilizie
E_Variante Piano Integrato di Intervento "Campo Vignale"
F_Rilievo del CTU
G_Elaborato con indicazione aree da cedere al Comune
H_Documentazione Fotografica



23-12-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi

