



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 207/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Giancarlo Paganelli  
**Codice fiscale:** PGNGCR56M17B137D  
**Studio in:** Via Buffalora 3 - 24041 Brembate  
**Telefono:** 391 3306069  
**Fax:** 035 4826280  
**Email:** archgiancarlo.paga@outlook.com  
**Pec:** giancarlo.paganelli@archiworldpec.it



Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
VIA CENISIO, N. 9/c 9/D

**INDICE****Lotto: 001 - appartamento a PT: "RESIDENZA CENISIO"**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO .....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	7
DESCRIZIONE GENERALE .....	7
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	11
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO .....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo:.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO .....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita .....	15

**Lotto: 002 - appartamento a PP: "RESIDENZA CENISIO"**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.....	16
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	16
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	20
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	21
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	21
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.....	21
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.....	22
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	22
Corpo:.....	23
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	23
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.....	23
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	24
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	24
Criterio di stima .....	24
Fonti d'informazione .....	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25
Regime fiscale della vendita.....	25

**Lotto: 003 - AUTOIRMESSA\_SUB\_35**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	26
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.....	26
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	26
DESCRIZIONE GENERALE .....	26
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.....	26

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	27
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	27
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.....	27
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	27
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.....	28
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	29
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.....	29
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	29
Corpo:.....	29
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	29
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	30
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.....	30
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	30
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.....	30
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	31
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	31
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	31
Criterio di stima.....	31
Fonti d'informazione.....	31
Valutazione corpi.....	31
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	32
Regime fiscale della vendita.....	32

### Lotto: 004 - AUTORIMESSA\_SUB\_36

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	33
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.....	33
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	33
DESCRIZIONE GENERALE.....	33
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.....	33
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	34
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	34
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.....	34
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	34
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.....	35
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	36

Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.....	36
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	36
Corpo:.....	36
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	36
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	37
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.....	37
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	37
Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.....	37
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	38
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	38
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	38
Criterio di stima .....	38
Fonti d'informazione .....	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	39
Regime fiscale della vendita.....	39



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-10-2024 alle 9:40  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Giancarlo Paganelli  
**Data nomina:** 27-05-2024  
**Data giuramento:** 28-05-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Accettazione incarico 28/05/2024; istanza accesso Atti comune di Bergamo in data 17/06/2024, accesso i data 09/07/2024; in data 14/06/2024 contattato telefonico con Amministratore Immobiliare Brembo srl e in data 18/06/2024 amministratore di condominio; richiesta per telefono dei contratti e copie delle Permessi a Costruire; in data 15/06/2024 mi inviano solo i contratti; invio e-mail per richieste millesimi di proprietà e millesimi termici, ricevuti in data 20/06/2024 e in data 03/09/2024; primo sopralluogo con custode 28/06/2024 ore 15,00 appartamento al PP e box di pertinenza; secondo sopralluogo con custode 08/07/2024 appartamento al P.T. e box di pertinenza; terzo sopralluogo con amministratore Brembo srl per gli altri box.



Beni in **Bergamo (BG)**  
VIA CENISIO, N. 9/c 9/D

## Lotto: 001 - appartamento a PT: "RESIDENZA CENISIO"

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

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

Note: Appartamento bilocale al piano terra con piccoli giardini esclusivi ed ingresso indipendente all'alloggio, con box all'interrato pertinenziale

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 6, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano TERRA, comune A794, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5, superficie 52, rendita € 397,67

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 38,5916 millesimi di prop. 57,68 millesimi termici

Confini: APPARTAMENTO E CORTILE: NORD: VIA MONVISO; SUD: SUB. 701 DA CUI SI ACCEDE; EST: SUB. 5; OVEST: SUB. 701 - SUB. SUB. 3 - SYB. 7

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 29, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano INTERRATO, comune A794, categoria C/6, classe 8, superficie 19, rendita € 70,65

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,9324

Confini: NORD: TERRAPIENO; SUD: SUB. 701; EST: SUB. 28; OVEST: SUB. 30

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

SI

### 2. DESCRIZIONE

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

Zona Unica e residenziale in vicinanza al cimitero monumentale di Bergamo e super strada delle valli

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Citta' Alta.  
**Attrazioni storiche:** Citta' Alta.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTIALE** **INTERRATO**

Appartamento bilocale al piano terra con piccolo giardino esclusivo antistante e dietro l'appartamento, ingresso indipendente all'alloggio, con box pertinenziale all'interrato.

Superficie complessiva di circa mq **151,00**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **2005-2011**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2011**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO DI MANUTENZIONE BUONO

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>PAVIMENTI IN KLINKER</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

	Riferito limitatamente a: intero appartamento
<b>Impianti</b>	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>riscaldamento a pavimento</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia centralizzata con pannelli di riscaldamento a pavimento
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	150 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2020-05-20
<i>Scadenza</i>	2025-05-22
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	TUTTA LA DOCUMENTAZIONE E' DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



ASTE  
GIUDIZIARIE®



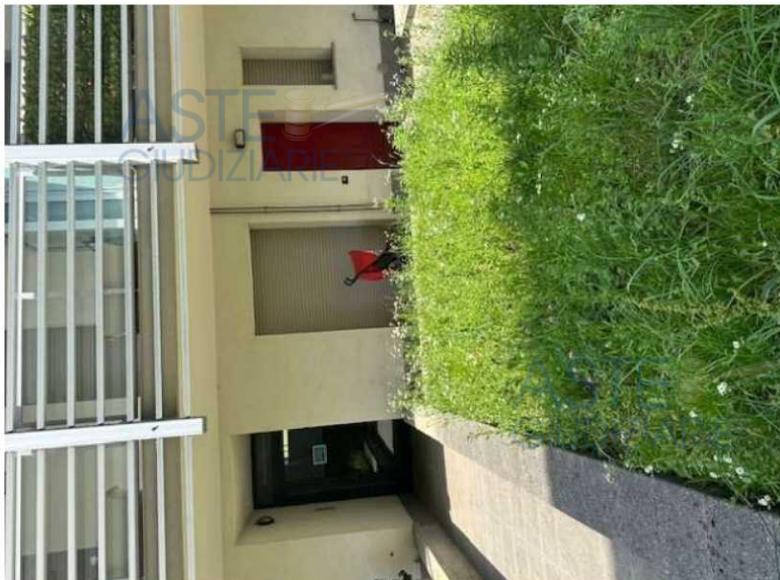
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

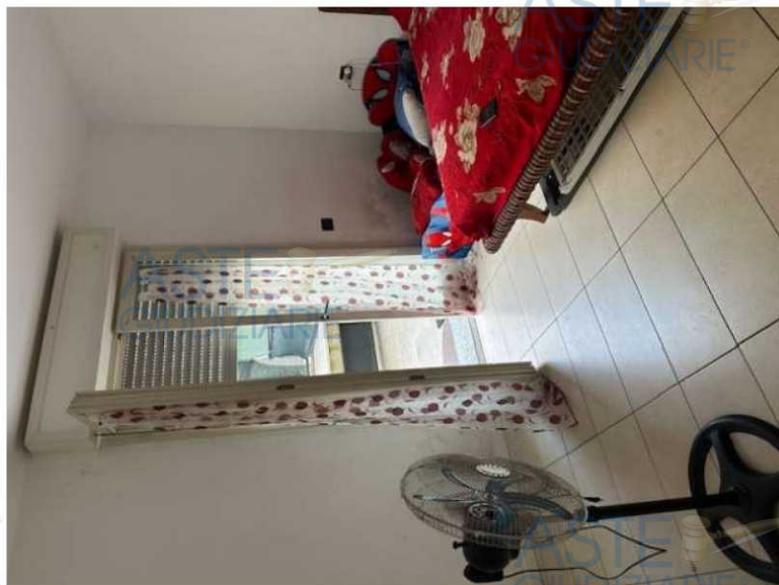


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 10  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/09/2007 al n. di prot. 7240 - 8295

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 8260



#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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



### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	COMUNE DI BERGAMO PROb - Norme (Artt: 28.4.2) (Pg: 81, 73, 74) Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 4,91 mq pari al 0,41% dell'area PROb -



	<p>Norme (Artt 57.1.1)(Pg:120, 119, 117, 118, 125, 126) • CENTRO ABITATO (art. 3 D. Lgs. 285/92) L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56) • CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt 11.3) (Pg: 40) • PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23) • VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della NAvigazione Aerea) Limitazioni relati'e alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito oggetto di rialleMazione - altezza massima 282.89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125) • ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68) - Zona - B - Intersezione completa per circa 1199,23 mq pari al 99,59% dell'area PROb - Norme (Artt: 62) (Pg: 129) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico • CLASSIFICAZIONE SISMICA - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Arti: 9.3) (Pg: 96, 97) • FATTIBILITÀ GEOLOGICA - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96) SP - Studio Paesistico di dettaglio</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	COSTITUZIONE DI VINCOLO URBANISTICO
Estremi delle convenzioni:	SCRITTURA PRIVATA A ROGITO NOTAIO CATRI RAFFAELE DEL 12/05/2007 n. 6635565/35054 di rep; trascritto a Bergamo in data 16/05/2007 RG. n. 31035 - RP. n. 17657
Obblighi derivanti:	Trattasi di vicolo urbanistico ai parametri di zona riferiti allla SLP e altezze dei piani fuori terra, nonchè della superficie coperta: Tale vincolo non limita la commerciabili degli immobili e non prevede pattuizioni particolari: Si allea copia della formalità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	MASSIMA CONSENTITA
Rapporto di copertura:	MASSIMA CONSENTITA
Altezza massima ammessa:	MASSIMA CONSENTITA
Volume massimo ammesso:	MASSIMO CONSENTITO
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: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **18/07/2006**. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/07/2006 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**



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Note: VI SONO STATE DELLE RESTRIZIONI DI BENI E RIDUZIONI DI SOMME E FRAZIONAMENTI DI QUOTE DAL 2011 AL 2020 DI CUI SI ALLEGANO LE FORMALITA'. ALTRE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA RIDUZIONE DI OBBLIGAZIONI DAL 2021 FINO AL 2022.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO

## 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:** APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Cenisio 9/C - 9/D**

**NON HANNO NESSUN PESO E NESSUN GRAVAME**

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NESSUNA

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 38,5916 MILLESIMI DI PROT.; 57,68 MILLESIMI TERMICI RELATIVI AL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - IL PERCORSO E' PRIVO DI OSTACOLI PER ACCESSIBILITA' DALLE PARTI COMUNI ALL'APPARTAMENTO. L'ALLOGGIO E' ACCESSIBILE VISITABILE E ADATTABILE L'INTERRATO E' RAGGIUNGIBILE SENZA OSTACOLI E VI E' ASCENSORE CHE COLLEGA IL CORSELLO ED E' SENZA OSTACOLI FINO ALL'AUTORIMESSA.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** APE SCADUTO NEL 2021

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento al pt	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
giardini di proprietà esclusiva	sup lorda di pavimento	79,00	0,10	7,90
autorimessa di pertinenza	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		<b>151,00</b>		<b>79,90</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

NO

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2022 non registrato per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2025

Data di rilascio: 30/11/2025

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

per comparazione con altri beni simili

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;



Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO. Abitazione di tipo civile [A2]**  
**Bergamo (BG), VIA CENISIO, N. 9/c 9/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.875,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento al pt	51,00	€ 2.250,00	€ 114.750,00
giardini di proprietà esclusiva	7,90	€ 2.250,00	€ 17.775,00
autorimessa di pertinenza	21,00	€ 1.350,00	€ 28.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.875,00
Valore corpo			€ 160.875,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.875,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO PIANO TERRA - BOX PERTINENTE INTERRATO	Abitazione di tipo civile [A2]	79,90	€ 160.875,00	€ 160.875,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 160.875,00

Valore diritto e quota € 160.875,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 160.875,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA DI REGISTRO





## Lotto: 002 - appartamento a PP: "RESIDENZA CENISIO"



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

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

Note: Appartamento bilocale al piano terra con piccolo giardino esclusivo ed ingresso indipendente all'alloggio, mediante scala esterna privata e ampia loggia, con box all'interrato pertinenziale



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS



**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano PRIMO, comune A794, categoria A/2, classe 5, consistenza 3, superficie 58, rendita € 340,86

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 35,4926 millesimi di prop.; 42,5 millesimi termici

Confini: APPARTEMENTO: NORD-SUD: AFFACCIO SU CORTILE SUB. 8; EST: SUB. 15; AFFACCIO SU MAPPALE 1232; CORTILE: NORD: SUB 701- SUB. 8 - MAPP. 1232; SUD: SUB 702; EST; SUB. 701 - SUB. 8; OVEST: MAPP. 16326



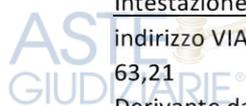
**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 33, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano INTERRATO, comune A794, categoria C/6, classe 8, superficie 19, rendita € 63,21

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,2283

Confini: NORD:TERRAPIENO; SUD: SUB 701 EST: SUB. 32; OVEST: SUB 34;



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

si



### 2. DESCRIZIONE

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

Zona Unica e residenziale in vicinanza al cimitero monumentale di Bergamo e super strada delle valli

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Citta' Alta.

**Attrazioni storiche:** Citta' Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENT INTERRATO**

Appartamento bilocale al piano terra con piccolo giardino esclusivo ed ingresso indipendente all'alloggio, mediante scala esterna privata e ampia loggia, con box all'interrato pertinenziale

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **2007 -2011**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2011**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO DI MANUTENZIONE BUONO

### Caratteristiche descrittive

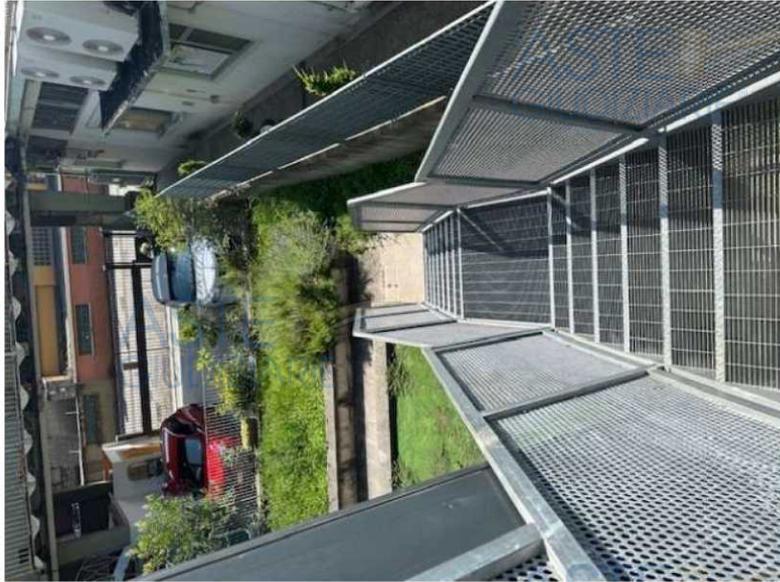
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>PAVIMENTI IN KLINKER</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento
<i>Scale</i>	posizione: <b>scala esterna in acciaio zincato</b> rivestimento: <b>acciaio</b>

	condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ingresso appartamento
<b>Impianti</b>	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>riscaldamento a pavimento</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: intero appartamento

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia centralizzata con pannelli di riscaldamento a pavimento
<i>Stato impianto</i>	BUONO
<i>Potenza nominale</i>	150 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2021-03-05
<i>Scadenza</i>	2026-03-04
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	TUTTA LA DOCUMENTAZIONE E' DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 19  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/09/2007 al n. di prot. 7240 - 8295

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 8260

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	<p>COMUNE DI BERGAMO Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010. Lo strumento urbanistico vigente è composto dai seguenti atti: • DP - Documento di Piano con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Indirizzi e Criteri per il sistema Commerciale; Allegato 2 - Schede progetto degli Ambiti di Trasformazione; SG - Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico; SP - Studio Paesistico di dettaglio; • PR - Piano delle Regole con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Catalogo dei Borghi Storici; Allegato 2 - Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (IBCAA) Allegato 3 - Documento di Polizia Idraulica Allegato 4 - Piano di Rischio Aeroportuale • PS - Piano dei Servizi con i rispettivi allegati: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo Il presente documento informa che gli immobili ubicati nel Comune Amministrativo di Bergamo, censiti al Catasto Terreni con i seguenti identificativi: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) risultano così classificati dallo strumento urbanistico vigente: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) PR - Piano delle Regole ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediati, Città Consolidata, 1U3 - Tessuto a impianto unitario a media densità - Ind.permeabilità: Ip=35% Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti, Ind.densità arbustiva: Dar--2 arbusti/100 mq - Intersezione parziale per circa 5,50 mq pari al 0,46% dell'area PROB - Norme Artt: 28.3.3) (Rg: 80, 73, 74) Sistema Insediati, Città Consolidata, MMM - Tessuto misto a media densità - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq) Altezza: H=4 piani; Rap.copertura: RC=30%; Ind.permeabilità: Ip=30%; Ind.densità arborea: Da=i albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva Dar=i arbusto/i 00 mq - Intersezione parziale per circa 1193,73 mq pari al 99,14% dell'area COMUNE DI BERGAMO PROB - Norme (Artt: 28.4.2) (Pg: 81, 73, 74) Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 4,91 mq pari al 0,41% dell'area PROB - Norme (Artt 57.1.1)(Pg:120, 119, 117, 118, 125, 126) • CENTRO ABITATO (art. 3 D. Lgs. 285/92) L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56) • CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt 11.3) (Pg: 40) • PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23) • VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea) Limitazioni relativi alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito oggetto di riallezzamento - altezza massima</p>

	282.89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125) • ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68) - Zona - B - Intersezione completa per circa 1199,23 mq pari al 99,59% dell'area PROb - Norme (Artt: 62) (Pg: 129) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico • CLASSIFICAZIONE SISMICA - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Arti: 9.3) (Pg: 96, 97) • FATTIBILITÀ GEOLOGICA - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96) SP - Studio Paesistico di dettaglio COMUNE DI BERGAMO • SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI - Classe -media - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SPO - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105) Eventuali note:
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	COSTITUZIONE DI VINCOLO URBANISTICO
Estremi delle convenzioni:	SCRITTURA PRIVATA A ROGITO NOTAIO CATRI RAFFAELE DEL 12/05/2007 n. 6635565/35054 di rep; trascritto a Bergamo in data 16/05/2007 RG. n. 31035 - RP. n. 17657
Obblighi derivanti:	Trattasi di vicolo urbanistico ai parametri di zona riferiti all'area SLP e altezze dei piani fuori terra, nonché della superficie coperta: Tale vincolo non limita la commerciabilità degli immobili e non prevede pattuizioni particolari: Si allega copia della formalità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	MASSIMA CONSENTITA
Rapporto di copertura:	MASSIMA CONSENTITA
Altezza massima ammessa:	MASSIMA CONSENTITA
Volume massimo ammesso:	MASSIMO CONSENTITO
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:** APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/07/2006. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/07/2006 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Note: VI SONO STATE DELLE RESTRIZIONI DI BENI E RIDUZIONI DI SOMME E FRAZIONAMENTI DI QUOTE DAL 2011 AL 2020 DI CUI SI ALLEGANO LE FORMALITA'. ALTRE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA RIDUZIONE DI OBBLIGAZIONI DAL 2021 FINO AL 2022.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO

## 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:** APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Cenisio 9/C - 9/D**

NON HANNO NESSUN PESO E NESSUN GRAVAME

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NESSUNA

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 35,4926 MILLESIMI DI PROT.; 42,50 MILLESIMI TERMICI, RELATIVI AL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - IL PERCORSO E' PRIVO DI OSTACOLI PER ACCESSIBILITA' DALLE PARTI COMUNI ALL'APPARTAMENTO. L'ALLOGGIO E' ACCESSIBILE VISITABILE E ADATTABILE, LA SCALA PRIVATA HA BISOGNO DEL MONTA SCALE. L'INTERRATO E' RAGGIUNGIBILE SENZA OSTACOLI E VI E' ASCENSORE CHE COLLEGA IL CORSELLO ED E' SENZA OSTACOLI FINO ALL'AUTORIMESSA..

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** APE SCADUTO NEL 2021

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
loggia	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	46,00	0,10	4,60
autorimessa di pertinenza	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		<b>130,00</b>		<b>78,55</b>

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

NO

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/12/2019 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a PONTE SAN PIETRO il 20/12/2019 ai nn.003122-SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/12/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/06/2025

Data di rilascio: 14/12/2025

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

per comparazione con altri beni simili

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO. Abitazione di tipo civile [A2]  
Bergamo (BG), VIA CENISIO, N. 9/c 9/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.637,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	50,00	€ 2.250,00	€ 112.500,00
loggia	4,95	€ 2.250,00	€ 11.137,50
giardino esclusivo	4,60	€ 2.250,00	€ 10.350,00
autorimessa di pertinenza	19,00	€ 1.350,00	€ 25.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.637,50
Valore corpo			€ 159.637,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.637,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.637,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO	Abitazione di tipo civile [A2]	78,55	€ 159.637,50	€ 159.637,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 159.637,50

Valore diritto e quota € 159.637,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 159.637,50

**12.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro



## Lotto: 003 - AUTOIRMESSA\_SUB\_35

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

**Identificativo corpo:** autorimessa al piano interrato sub. 35.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

Note: unità immobiliare autorimessa posta nell'interrato

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 35, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano INTERRATO, comune A794, categoria C/6, classe 8, consistenza 43, superficie 46, rendita € 159,90

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 15,8579

Confini: NORD: sub. 1; SUD: terrapieno EST: SUB. 36; OVEST: Terrapieno

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

si

### 2. DESCRIZIONE

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

Zona Unica e residenziale in vicinanza al cimitero monumentale di Bergamo e super strada delle valli

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Citta' Alta.

**Attrazioni storiche:** Citta' Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo autorimessa al piano interrato sub.**

**AUTORIMESSA GRANDE AL PIANO INTERRATO**

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2007 -2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40  
 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO DI MANUTENZIONE BUONO

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2021-03-05
Scadenza	2026-03-04
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/09/2007 al n. di prot. 7240 - 8295

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 8260

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	<p>COMUNE DI BERGAMO Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010. Lo strumento urbanistico vigente è composto dai seguenti atti: • DP - Documento di Piano con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Indirizzi e Criteri per il sistema Commerciale; Allegato 2 - Schede progetto degli Ambiti di Trasformazione; SG - Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico; SP - Studio Paesistico di dettaglio; • PR - Piano delle Regole con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Catalogo dei Borghi Storici; Allegato 2 - Inventano dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (IBCAA) Allegato 3 - Documento di Polizia Idraulica Allegato 4 - Piano di Rischio Aeroportuale • PS - Piano dei Servizi con i rispettivi allegati: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo Il presente documento informa che gli immobili ubicati nel Comune Amministrativo di Bergamo, censiti al Catasto Terreni con i seguenti identificativi: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) risultano così classificati dallo strumento urbanistico vigente: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) PR - Piano delle Regole ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediati\, Città Consolidata, 1U3 - Tessuto a impianto unitario a media densità - Ind.permeabilità: Ip=35% Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti, Ind.densità arbustiva: Dar--2 arbusti/100 mq - Intersezione parziale per circa 5,50 mq pari al 0,46% dell'area PROB - Norme Artt: 28.3.3) (Rg: 80, 73, 74) Sistema Insediati, Città Consolidata, MMM - Tessuto misto a media densità - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq) Altezza: H=4 piani; Rap.copertura: RC=30%; Ind.permeabilità: Ip=30%; Ind.densità arborea: Da=i albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva Dar=i arbusto/i 00 mq - Intersezione parziale per circa 1193,73 mq pari al 99,14% dell'area COMUNE DI BERGAMO PROB - Norme (Artt: 28.4.2) (Pg: 81, 73, 74) Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 4,91 mq pari al 0,41% dell'area PROB - Norme (Artt 57.1.1)(Pg:120, 119, 117, 118, 125, 126) • CENTRO ABITATO (art. 3 D. Lgs. 285/92) L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56) • CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt 11.3) (Pg: 40) • PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23) • VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea) Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito oggetto di riallezzazione - altezza massima 282.89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125) • ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68) - Zona - B - Intersezione completa per circa 1199,23 mq pari al 99,59% dell'area PROB - Norme (Artt: 62) (Pg: 129) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico • CLASSIFICAZIONE SISMICA - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Arti: 9.3) (Pg: 96, 97) • FATTIBILITÀ GEOLOGICA - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96) SP - Studio Paesistico di dettaglio COMUNE DI BERGAMO • SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI - Classe -media -</p>

	Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SPO - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105) Eventuali note:
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	COSTITUZIONE DI VINCOLO URBANISTICO
Estremi delle convenzioni:	SCRITTURA PRIVATA A ROGITO NOTAIO CATRI RAFFAELE DEL 12/05/2007 n. 6635565/35054 di rep; trascritto a Bergamo in data 16/05/2007 RG. n. 31035 - RP. n. 17657
Obblighi derivanti:	Trattasi di vicolo urbanistico ai parametri di zona riferiti alla SLP e altezze dei piani fuori terra, nonché della superficie coperta: Tale vincolo non limita la commerciabilità degli immobili e non prevede pattuizioni particolari: Si alla copia della formalità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	MASSIMA CONSENTITA
Rapporto di copertura:	MASSIMA CONSENTITA
Altezza massima ammessa:	MASSIMA CONSENTITA
Volume massimo ammesso:	MASSIMO CONSENTITO
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: autorimessa al piano interrato sub. 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/07/2006. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/07/2006 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**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Note: VISONO STATE DELLE

RESTRIZIONI DI BENI E RIDUZIONI DI SOMME E FRAZIONAMENTI DI QUOTE DAL 2011 AL 2020 DI CUI SI ALLEGANO LE FORMALITA'. ALTRE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA RIDUZIONE DI OBBLIGAZIONI DAL 2021 FINO AL 2022.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa al piano interrato sub. 35

**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:** autorimessa al piano interrato sub. 35

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Cenisio 9/C - 9/D**

NON HANNO NESSUN PESO E NESSUN GRAVAME

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NESSUNA

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 15,8579 MILLESIMI DI PROT.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'"INTERRATO E" RAGGIUNGIBILE SENZA OSTACOLI E VI E" ASCANSORE CHE COLLEGA IL CORSELLO ED E" SENZA OSTACOLI FINO ALL"AUTHORIMESSA.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** NON PERTINENTE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

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

**Identificativo corpo:** autorimessa al piano interrato sub. 35

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa di pertinenza	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		<b>46,00</b>		<b>46,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

NO

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: SI

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

per comparazione con latri beni simili

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**autorimessa al piano interrato sub. 35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Bergamo (BG), VIA CENISIO, N. 9/c 9/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa di pertinenza	46,00	€ 1.350,00	€ 62.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.100,00
Valore corpo			€ 62.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.100,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
autorimessa al piano interrato sub. 35	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	46,00	€ 62.100,00	€ 62.100,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00





**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota



€ 62.100,00

€ 62.100,00

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

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

€ **62.100,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**  
imposta di registro





## Lotto: 004 - AUTORIMESSA\_SUB\_36

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

**Identificativo corpo:** autorimessa al piano interrato sub. 36.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

Note: unità immobiliare autorimessa posta nell'interrato

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 35, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano INTERRATO, comune A794, categoria C/6, classe 8, consistenza 43, superficie 46, rendita € 159,90

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 15,8579

Confini: NORD: sub. 1; SUD: terrapieno EST: SUB. 36; OVEST: Terrapieno

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

si

### 2. DESCRIZIONE

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

Zona Unica e residenziale in vicinanza al cimitero monumentale di Bergamo e super strada delle valli

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Citta' Alta.

**Attrazioni storiche:** Citta' Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo autorimessa al piano interrato sub.**

**AUTORIMESSA GRANDE AL PIANO INTERRATO**

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2007 -2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40  
 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** STATO DI MANUTENZIONE BUONO

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2021-03-05
Scadenza	2026-03-04
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/09/2007 al n. di prot. 7240 - 8295

**Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 8260

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	<p>COMUNE DI BERGAMO Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010. Lo strumento urbanistico vigente è composto dai seguenti atti: • DP - Documento di Piano con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Indirizzi e Criteri per il sistema Commerciale; Allegato 2 - Schede progetto degli Ambiti di Trasformazione; SG - Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico; SP - Studio Paesistico di dettaglio; • PR - Piano delle Regole con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Catalogo dei Borghi Storici; Allegato 2 - Inventano dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (IBCAA) Allegato 3 - Documento di Polizia Idraulica Allegato 4 - Piano di Rischio Aeroportuale • PS - Piano dei Servizi con i rispettivi allegati: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo Il presente documento informa che gli immobili ubicati nel Comune Amministrativo di Bergamo, censiti al Catasto Terreni con i seguenti identificativi: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) risultano così classificati dallo strumento urbanistico vigente: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) PR - Piano delle Regole ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediati\, Città Consolidata, 1U3 - Tessuto a impianto unitario a media densità - Ind.permeabilità: Ip=35% Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti, Ind.densità arbustiva: Dar--2 arbusti/100 mq - Intersezione parziale per circa 5,50 mq pari al 0,46% dell'area PROB - Norme Artt: 28.3.3) (Rg: 80, 73, 74) Sistema Insediati, Città Consolidata, MMM - Tessuto misto a media densità - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq) Altezza: H=4 piani; Rap.copertura: RC=30%; Ind.permeabilità: Ip=30%; Ind.densità arborea: Da=i albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva Dar=i arbusto/i 00 mq - Intersezione parziale per circa 1193,73 mq pari al 99,14% dell'area COMUNE DI BERGAMO PROB - Norme (Artt: 28.4.2) (Pg: 81, 73, 74) Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 4,91 mq pari al 0,41% dell'area PROB - Norme (Artt 57.1.1)(Pg:120, 119, 117, 118, 125, 126) • CENTRO ABITATO (art. 3 D. Lgs. 285/92) L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56) • CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt 11.3) (Pg: 40) • PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23) • VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea) Limitazioni relativi alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito oggetto di riallezzazione - altezza massima 282.89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125) • ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68) - Zona - B - Intersezione completa per circa 1199,23 mq pari al 99,59% dell'area PROB - Norme (Artt: 62) (Pg: 129) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico • CLASSIFICAZIONE SISMICA - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Arti: 9.3) (Pg: 96, 97) • FATTIBILITÀ GEOLOGICA - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96) SP - Studio Paesistico di dettaglio COMUNE DI BERGAMO • SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI - Classe -media -</p>

	Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SPO - Relazione (Artt. 5.7) (Pg: 103, 104, 105) Eventuali note:
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	COSTITUZIONE DI VINCOLO URBANISTICO
Estremi delle convenzioni:	SCRITTURA PRIVATA A ROGITO NOTAIO CATRI RAFFAELE DEL 12/05/2007 n. 6635565/35054 di rep; trascritto a Bergamo in data 16/05/2007 RG. n. 31035 - RP. n. 17657
Obblighi derivanti:	Trattasi di vicolo urbanistico ai parametri di zona riferiti alla SLP e altezze dei piani fuori terra, nonché della superficie coperta: Tale vincolo non limita la commerciabilità degli immobili e non prevede pattuizioni particolari: Si alla copia della formalità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	MASSIMA CONSENTITA
Rapporto di copertura:	MASSIMA CONSENTITA
Altezza massima ammessa:	MASSIMA CONSENTITA
Volume massimo ammesso:	MASSIMO CONSENTITO
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: autorimessa al piano interrato sub. 36.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/07/2006**. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/07/2006 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**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Note: VI SONO STATE DELLE

RESTRIZIONI DI BENI E RIDUZIONI DI SOMME E FRAZIONAMENTI DI QUOTE DAL 2011 AL 2020 DI CUI SI ALLEGANO LE FORMALITA'. ALTRE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA RIDUZIONE DI OBBLIGAZIONI DAL 2021 FINO AL 2022.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa al piano interrato sub. 36

## 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:** autorimessa al piano interrato sub. 36

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Cenisio 9/C - 9/D**

NON HANNO NESSUN PESO E NESSUN GRAVAME

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NESSUNA

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 9,7884 MILLESIMI DI PROP.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'"INTERRATO E" RAGGIUNGIBILE SENZA OSTACOLI E VI E" ASCANSORE CHE COLLEGA IL CORSELLO ED E" SENZA OSTACOLI FINO ALL"AUTORIMESSA.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** NON PERTINENTE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** autorimessa al piano interrato sub. 36

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa di pertinenza	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

NO

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Opponibilità ai terzi: SI

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

per comparazione con altri beni simili

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): PER AUTORIMESSE 1200,00 €/MQ..

**12.3 Valutazione corpi:**

autorimessa al piano interrato sub. 36. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Bergamo (BG), VIA CENISIO, N. 9/c 9/D

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa di pertinenza	31,00	€ 1.350,00	€ 41.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.850,00
Valore corpo			€ 41.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.850,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
autorimessa al piano interrato sub. 36	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 41.850,00	€ 41.850,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 41.850,00
Valore diritto e quota	€ 41.850,00

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

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

€ 41.850,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro



**Allegati**

- ALLEGATO 1 \_AUT\_COMUNALI
- ALLEGATO 2 \_VISURA\_SCHEDE\_MAPPA
- ALLEGATO 3 \_VISURE\_IPO
- ALLEGATO 4 \_PGT\_NTA
- ALLEGATO 5 \_DOC\_FOTO
- FOTO\_PLANI\_ZIP
- SCHEDA CONTROLLO
- DATI CATASTALI
- CONTRATTO DI LOCAZIONE\_SUB\_6\_29
- DICHIARAZIONE TRASMISSIONE
- ALLEGATO 6 \_VISURER CATASTALI\_ELENCO DEI SUBALTERNI
- CONTRATTO DI LOCAZIONE\_SUB\_6\_29
- CONTRATTO DI LOCAZIONE\_SUB\_9\_33
- PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI
- SUCCINTA PERIZIA



25-09-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Giancarlo Paganelli

