



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 348/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA - Integrazione



Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Codice fiscale: PNZCST71R26F205I
Studio in: via Locatelli 62 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 0787780
Email: studio@cristianopanzeri.archi
Pec: c.panzeri@archiworldpec.it



Beni in **Madone (BG)**
Località/Frazione
Via G. Puccini, 10

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: A - Abitazione	11
Corpo: B - Box	11
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: A - Abitazione	12
Corpo: B - Box	15
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: A - Abitazione	16
Corpo: B - Box	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: A - Abitazione	17
Corpo: B - Box	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: A - Abitazione	18
Corpo: B - Box	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo: A - Abitazione e B - Box	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: A - Abitazione	19
Corpo: B - Box	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: A - Abitazione	20
Corpo: B - Box	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
Corpo: A - Abitazione	21
Corpo: B - Box	21

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi	22
Adegualiamenti e correzioni della stima	23
Prezzo base d'asta del lotto	23

Lotto: 002 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: C - Abitazione	24
Corpo: D - Box	24
2. DESCRIZIONE	25
DESCRIZIONE GENERALE	25
Corpo: C - Abitazione	25
Corpo: D - Box	27
3. PRATICHE EDILIZIE	28
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	29
Corpo: C - Abitazione	29
Corpo: D - Box	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	29
Corpo: C - Abitazione	29
Corpo: D - Box	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE	30
Corpo: C - Abitazione	31
Corpo: D - Box	31
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	31
Corpo: C - Abitazione e D - Box	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
Corpo: C - Abitazione	31
Corpo: D - Box	32
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	32
Corpo: C - Abitazione	32
Corpo: D - Box	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34

Corpo: C - Abitazione.....	34
Corpo: D - Box.....	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima	34
Fonti d'informazione	34
Valutazione corpi.....	35
Adegamenti e correzioni della stima.....	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	36

Lotto: 003 - Terreno edificabile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	37
Corpo: E - Terreno edificabile.....	37
2. DESCRIZIONE	37
DESCRIZIONE GENERALE	37
Corpo: E - Terreno edificabile.....	37
3. PRATICHE EDILIZIE.....	38
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	38
Corpo: E - Terreno edificabile.....	38
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	38
Corpo: E - Terreno edificabile.....	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	39
Corpo: E - Terreno edificabile.....	39
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
Corpo:.....	39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	39
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	39
Corpo: E - Terreno edificabile.....	40
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	40
Corpo: E - Terreno edificabile.....	40
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi.....	41
Adegamenti e correzioni della stima.....	41

Prezzo base d'asta del lotto..... 41

Beni in **Pagazzano (BG)**

Località/Frazione

Via della Lira Italiana, 118

INDICE

Lotto: 004 - Capannone

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: F - Capannone.....	42
2. DESCRIZIONE	42
DESCRIZIONE GENERALE	42
Corpo: F - Capannone	42
3. PRATICHE EDILIZIE	45
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	45
Corpo: F - Capannone.....	45
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	46
Corpo: F - Capannone	46
5. CONFORMITÀ CATASTALE	46
Corpo: F - Capannone	46
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	47
Corpo:.....	47
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	47
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	47
Corpo: F - Capannone	47
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	47
Corpo: F - Capannone	47
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	48
11. STATO DI POSSESSO	48
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	49
Criterio di stima	49
Fonti d'informazione	49
Valutazione corpi.....	49
Adeguamenti e correzioni della stima	49
Prezzo base d'asta del lotto.....	50

Lotto: 005 - Capannone

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	51
Corpo: G - Capannone	51
2. DESCRIZIONE	51
DESCRIZIONE GENERALE	51
Corpo: G - Capannone	51
3. PRATICHE EDILIZIE	53
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	53
Corpo: G - Capannone	53
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	53
Corpo: G - Capannone	53
5. CONFORMITÀ CATASTALE	53
Corpo: G - Capannone	53
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	54
Corpo:	54
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	54
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	54
Corpo: G - Capannone	54
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	54
Corpo: G - Capannone	54
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	55
11. STATO DI POSSESSO	55
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	55
Criterio di stima	55
Fonti d'informazione	55
Valutazione corpi	56
Adeguamenti e correzioni della stima	56
Prezzo base d'asta del lotto	56

Lotto: 006 - Terreno edificabile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	57
Corpo: H - Terreno edificabile	57
2. DESCRIZIONE	57
DESCRIZIONE GENERALE	57
Corpo: H - Terreno edificabile	58

3. PRATICHE EDILIZIE	58
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	58
Corpo: H - Terreno edificabile	58
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	58
Corpo: H - Terreno edificabile	58
5. CONFORMITÀ CATASTALE	59
Corpo: H - Terreno edificabile	59
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	59
Corpo:.....	59
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	59
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	59
Corpo: H - Terreno edificabile	59
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	60
Corpo: H - Terreno edificabile	60
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	60
11. STATO DI POSSESSO	60
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	60
Criterio di stima	60
Fonti d'informazione	60
Valutazione corpi.....	60
Adeguamenti e correzioni della stima.....	61
Prezzo base d'asta del lotto.....	61

Beni in **Suisio (BG)**
Località/Frazione
Via Carabello Poma, snc

INDICE

Lotto: 007 - Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	61
Corpo: I - Ufficio	61
2. DESCRIZIONE	62
DESCRIZIONE GENERALE	62
Corpo: I - Ufficio	62
3. PRATICHE EDILIZIE	64
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	65
Corpo: I - Ufficio	65

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	65
Corpo: I - Ufficio	65
5. CONFORMITÀ CATASTALE	65
Corpo: I - Ufficio	65
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	66
Corpo:	66
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	66
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	66
Corpo: I - Ufficio	66
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	66
Corpo: I - Ufficio	66
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	67
11. STATO DI POSSESSO	67
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	67
Criterio di stima	67
Fonti d'informazione	67
Valutazione corpi	67
Adegamenti e correzioni della stima	68
Prezzo base d'asta del lotto	68

Lotto: 008 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	69
Corpo: L - Terreno edificabile	69
2. DESCRIZIONE	69
DESCRIZIONE GENERALE	69
Corpo: L - Terreno edificabile	69
3. PRATICHE EDILIZIE	70
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	70
Corpo: L - Terreno edificabile	70
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	70
Corpo: L - Terreno edificabile	70
5. CONFORMITÀ CATASTALE	70
Corpo: L - Terreno edificabile	70
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	71
Corpo:	71
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	71

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	71
Corpo: L - Terreno edificabile	71
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	71
Corpo: L - Terreno edificabile	71
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	72
11. STATO DI POSSESSO	72
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	72
Criterio di stima	72
Fonti d'informazione	72
Valutazione corpi.....	72
Adeguamenti e correzioni della stima	73
Prezzo base d'asta del lotto.....	73

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2025 alle 10:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Data nomina: 28-08-2024
Data giuramento: 29-08-2024
Data sopralluogo: 10-09-2024

Cronologia operazioni peritali: - sopralluogo presso gli immobili di Madone, in data 10/09/2024 e 04/04/2025; - sopralluogo presso gli immobili di Pagazzano, in data 16/09/2024 e 22/01/2025; - sopralluogo presso gli immobili di Suisio, in data 10/09/2024 e 04/04/2025; - nel corso dei sopralluoghi sopra citati ho compiuto il rilievo degli immobili, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materiale, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - contatti con gli uffici tecnici del Comune di Madone, Pagazzano e Suisio, per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima: - richiesta del certificato di destinazione urbanistica per i terreni in Madone, Pagazzano e Suisio; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria dell'immobile; b) conservatoria: visura delle formalità presenti nell'immobile. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - accesso all'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo alla società eseguita; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato. A seguito delle osservazioni dei legali di [REDACTED] relative all'immobile artigianale sito in Pagazzano (Bg), via della Lira Italiana n. 118, facente parte del lotto 4 della perizia, ho provveduto a replicare alle stesse con apposito scritto e ad integrare la codesta perizia relativamente alla disponibilità del bene ed in particolar modo sulla viltà del canone di locazione del capannone stesso.



Beni in **Madone (BG)**
Via G. Puccini, 10



Lotto: 001 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Puccini, 10

Note: Trattasi di abitazione a piano secondo, accessibile da vano scala comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 2807, subalterno 10, indirizzo via G. Puccini, n.10, piano 2, comune E794, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 102 mq, rendita € € 511,29 Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 27,25 (tabella millesimale amm.re Mo-

Confini: Partendo da nord: prospetto su cortile privato per due lati, vano scala comune e prospetto su cortile privato.

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Puccini, 10

Note: Trattasi di autorimessa, accessibile da corsello coperto comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 2807, subalterno 61, indirizzo via G. Puccini, n.10, piano S1, comune E794, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € € 17,56

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 2807, subalterno 63, indirizzo via G. Puccini, n.10, piano S1, comune E794, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 40 mq, rendita € € 57,33

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 22,65 (tabella millesimale amm.re Mo-Ve amministrazione)



Confini: Partendo da nord: disimpegno comune, corsello comune, box di altra proprietà, cantina di altra proprietà

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, sono posti nel Comune di Madone (BG), comune con circa 4.000 abitanti, situato nella cd. isola bergamasca ed attraversato dal torrente Dordo, dista circa 14 chilometri a ovest dal capoluogo orobico.. Confina con i comuni di Bonate Sotto, Bottanuco, Chignolo d'Isola e Filago. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona a prevalente destinazione residenziale, a nord-est del centro abitato. Si precisa altresì che fanno parte degli immobili pignorati nel Comune predetto, il camminamento attorniante l'edificio sui lati nord e est, di cui al mapp. 2806, e la cabina elettrica di cui al mapp. 2696. Del primo si è riscontrato, visionando alcuni degli atti notarili di vendita delle unità immobiliari costituenti il compendio condominiale, che trattasi di un bene comune alle stesse, pertanto dovrebbe essere variata l'intestazione catastale e definito come bene comune non censibile. Quanto al secondo, poichè trattasi della classica cabina Enel, realizzata nell'ambito della lottizzazione, è opportuno che venga trasferita al gestore come da prassi. Ciò premesso si è convenuto con il custode di stralciare i beni predetti dalla stima, salvo diverso parere del Giudicante, che valuterà altresì se escluderli o meno dalla procedura.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo, Farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 350 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Abitazione**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio a totale destinazione residenziale, realizzato intorno alla metà degli anni 2000, facente parte di un piano di lottizzazione ancora in fase di completamento, denominato "Dei Vignali - Lotto 2"

L'edificio ricomprendente le unità immobiliari oggetto di stima, ha una sagoma irregolare è elevato a tre piani fuori terra, con autorimesse e cantine pertinenziali a piano interrato.

L'accesso pedonale avviene dalla via Puccini, al civico 10, in prossimità del quale vi è l'ingresso al vano scala comune a successivamente agli ingressi delle unità immobiliari; l'accesso carrale avviene sempre dalla via Puccini tramite il cancello posto in lato sud/ovest del complesso immobiliare, dal quale è possibile raggiungere le autorimesse percorrendo il corsello coperto.

Nel suo complesso, il fabbricato ha discrete caratteristiche costruttive e di finitura, correlate all'epoca della costruzione e alla tipologia di intervento finalizzato alla speculazione immobiliare, il tutto come in seguito descritto.

Superficie complessiva di circa mq **111,40**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di via Puccini; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento posto al piano secondo, accessibile dal vano scala comune, con triplo affaccio ovest/nord/est, che consta nello specifico di: soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due disimpegni.

Sono pertinenza dell'abitazione il balcone in lato ovest accessibile dal soggiorno e da una delle due camere e un balcone in lato est accessibile dall'altra camera.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile tinteggiato;
- bagno principale dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca;
- parapetti dei balconi in muratura e in ferro/lamiera stirata.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà dei locatari.

Si segnalano infine infiltrazioni presenti nella muratura perimetrale in corrispondenza dei balconi, con relativo rigonfiamento e distacco dell'intonaco di facciata.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cancello pedonale condominiale
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: Legno con specchiature a vetro camera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: non verificato coibentazione: non verificata rivestimento: intonaco condizioni: da ristrutturare Note: Si segnalano infiltrazioni presenti nella muratura perimetrale in corrispondenza dei balconi, con relativo rigonfiamento e distacco dell'intonaco di facciata.
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: balconi
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina, bagni e disimpegno
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico

<i>Rivestimento</i>	condizioni: buone ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala condominiale
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: non verificata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: radiatori condizioni: non verificata conformità: presumibilmente a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 2005
<i>Note</i>	Si presume l'esistenza la dichiarazione di conformità degli impianti in quanto è stato il certificato di agibilità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 2005
<i>Note</i>	Si presume l'esistenza la dichiarazione di conformità degli impianti in quanto è stato il certificato di agibilità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	Con l'accesso atti presso la P.A. è stato reperito il parere favorevole del Comando VV.F. di Bergamo in data 27/09/2002 prot. 15333/0/76025
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Box**

Vedasi corpo A

Superficie complessiva di circa mq **51,10**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di via Puccini; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

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

Stato di manutenzione generale: buono**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di box a piano interrato accessibile da corsello coperto comune che si attesta sulla via Puccini.

Attualmente ha una capacità parcheggio di n. 2 autovetture, conseguenza dell'accorpamento dell'originario box al sub. 63 con la cantina di cui al sub. 61, in quanto non è stata realizzata la parete divisoria tra le due unità immobiliari.

In riferimento a quanto sopra, si precisa che nella valutazione vengono considerati i costi per la realizzazione del divisorio per il ripristino dello stato autorizzato.

L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.

Si segnala inoltre la presenza di materiale e attrezzature di proprietà presumibilmente degli utilizzatori dell'autorimessa.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante manuale materiale: alluminio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: lastre predelles a vista condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente 2005
Note	Si presume l'esistenza la dichiarazione di conformità degli impianti in quanto è stato il certificato di agibilità.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI

Note	Con l'accesso atti presso la P.A. è stato reperito il parere favorevole del Comando VV.F. di Bergamo in data 27/09/2002 prot. 15333/0/76025
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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Puccini, 10

Numero pratica: 33/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Formazione di edificio residenziale - Lotto A2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/05/2003 al n. di prot. 3977

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Puccini, 10

Numero pratica: 41/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Diversa disposizione di opere interne relative alla formazione di edificio residenziale - Lotto A2

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2005 al n. di prot. 5264

Abitabilità/agibilità in data 02/10/2010 al n. di prot. 8031

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Puccini, 10

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

Note: Si precisa che sono state condotte verifiche (rilevazioni metriche e confronti grafici con gli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale) inerenti alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, e non specifiche verifiche e/o accertamenti inerenti le parti comuni del fabbricato. In relazione a ciò, data l'incertezza parzialmente dovuta alla interpretabilità delle recenti modifiche di legge intervenute, si ritiene opportuno nonché necessario che l'eventuale futuro acquirente verifichi a mezzo di tecnico abilitato, presso l'Ufficio Tecnico, tutto quanto qui emerso e relazionato prima di decidere di procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare che è parte del fabbricato di cui trattasi.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Puccini, 10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata realizzata la parete divisoria tra il box (sub. 63) e la cantina (sub. 61). Tuttavia non si è proceduto alla regolarizzazione della suddetta difformità in quanto sono stati valutati i costi di ripristino dello stato autorizzato edilizio ed in materia di prevenzione incendi.

Regolarizzabili mediante: Realizzazione di parete divisoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione di parete divisoria con caratteristiche anticendio REI 120 (in muratura a vista o cartongesso) per formazione del locale cantina così come da stato autorizzato.

Oneri di regolarizzazione

Realizzazione di parete divisoria con caratteristiche anti-cendio REI 120

€ 1.500,00

Totale oneri: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stata realizzata la parete divisoria tra il box (sub. 63) e la cantina (sub. 61). Tuttavia non sono stati considerati i costi per la regolarizzazione della suddetta difformità in quanto sono stati valutati i costi di ripristino dello stato autorizzato edilizio ed in materia di prevenzione incendi. Si precisa che sono state condotte verifiche (rilevazioni metriche e confronti grafici con gli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale) inerenti alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, e non specifiche verifiche e/o accertamenti inerenti le parti comuni del fabbricato. In relazione a ciò, data l'incertezza parzialmente dovuta alla interpretabilità delle recenti modifiche di legge intervenute, si ritiene opportuno nonché necessario che l'eventuale futuro acquirente verifichi a mezzo di tecnico abilitato, presso l'Ufficio Tecnico, tutto quanto qui emerso e relazionato prima di decidere di procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare che è parte del fabbricato di cui trattasi.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Puccini, 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 62 del 13/11/2019, b.u.r.l. n. 6 del 05/02/2020
Ambito:	R1_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Piano delle regole
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Piano di lottizzazione "Dei Vignali" rep. 154536 del 19/06/2001, notaio Salvatore Barbati
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Puccini, 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 62 del 13/11/2019, b.u.r.l. n. 6 del 05/02/2020
Ambito:	R1_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Piano delle regole

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Piano di lottizzazione "Dei Vignali" rep. 154536 del 19/06/2001, notaio Salvatore Barbati
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Si precisa che sono state condotte verifiche inerenti alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, e non specifiche verifiche e/o accertamenti inerenti le parti comuni del fabbricato. In relazione a ciò, si ritiene opportuno nonché necessario che l'eventuale futuro acquirente verifichi eventuali difformità a mezzo di tecnico abilitato, presso l'Ufficio Tecnico, prima di decidere di procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare che è parte del fabbricato di cui trattasi.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Puccini, 10

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

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Puccini, 10

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non è stata realizzata la parete divisoria tra il box (sub. 63) e la cantina (sub. 61). Tuttavia non si è proceduto alla regolarizzazione della suddetta difformità in quanto sono stati valutati i costi di ripristino dello stato autorizzato edilizio ed in materia di prevenzione incendi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/10/2000.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/10/2000 al 28/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Trasformazione società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2021 ai nn. OMISSIS in data 30/03/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2023 ai nn. OMISSIS in data 18/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 455,21.

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: Le spese insolute, così come indicato nelle tabelle trasmesse dall'amministratore condominiale sono riferite a: - rifacimento guaina tetto civici8/10: € 1831,70 (l'importo è riferito a tutte le unità immobiliari di proprietà di Edil Suisio, all'interno del complesso "Dei Vignali lotto 2"); - esercizio ordinario 2024/2025 edi: € 810,85 (l'importo è riferito a tutte le unità immobiliari di proprietà di Edil Suisio, all'interno del complesso "Dei Vignali lotto 2"); - esercizio ordinario 2024/2025 edi: € 479,06 (l'importo è riferito all'abitazione a piano secondo). Si precisa che sono in attesa da parte dell'amministratore del riparto corretto delle spese divise per le varie unità immobiliari, pertanto si procederà all'integrazione della perizia.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 27,25 (tabella millesimale amm.re Mo-Ve amministrazione)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il complesso immobiliare è dotato di ascensore utilizzabile da soggetti diversamente abili per il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 378,38.

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: Vedasi corpo A

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 22,65 (tabella millesimale amm.re Mo-Ve amministrazione)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il complesso immobiliare è dotato di ascensore utilizzabile da soggetti diversamente abili per il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	93,60	1,00	93,60
Balcone	sup lorda di pavimento	13,20	0,30	3,96
Balcone	sup lorda di pavimento	4,60	0,30	1,38
		111,40		98,94

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2024

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: B - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	51,10	1,00	51,10
		51,10		51,10

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2024

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nel presente lotto si è ritenuto opportuno accorpare abitazione e box in modo tale da rendere più appetibile l'appartamento, il quale, senza autorimessa di pertinenza, diminuirebbe inevitabilmente di valore.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - Abitazione****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/05/2019 per l'importo di euro 550,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Ponte San Pietro (BG) il 22/05/2019 ai nn.1291, serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 16/05/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto risulta valido e non ancora scaduto e pertanto parrebbe opponibile alla procedura.

Identificativo corpo: B - Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Madone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024

(appartamenti 5-20 anni)

valore minimo €/mq 1.000

valore massimo €/mq 1.600

pertanto valore medio €/mq 1.300

(box)

valore minimo € 11.000

valore massimo € 13.000

pertanto valore medio € 12.000

Listino Case e Terreni 2024

(appartamenti non recenti 15-40 anni)

valore minimo €/mq 700

valore massimo €/mq 800

pertanto valore medio €/mq 750

(box)

valore minimo € 11.000

valore massimo € 13.000

pertanto valore medio € 12.000;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.728,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	93,60	€ 1.200,00	€ 112.320,00
Balcone	3,96	€ 1.200,00	€ 4.752,00
Balcone	1,38	€ 1.200,00	€ 1.656,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.728,00

Valore Finale	€ 118.728,00
Valore corpo	€ 118.728,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 118.728,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.728,00

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Madone (BG), Via G. Puccini, 10**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

La valutazione ha tenuto conto del fatto che l'attuale ampia autorimessa, che consente il parcheggio di n. 2 autovetture, conseguenza dell'accorpamento dell'originario box al sub. 63 con la cantina di cui al sub. 61, verrà ridotta ripristinando la predetta disposizione. La riduzione è giustificata dalla normativa antincendio e dalla necessità di ripristinare lo stato legittimo autorizzato dai vigili del fuoco, di cui al presumibile certificato di prevenzione incendi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	51,10	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	98,94	€ 118.728,00	€ 118.728,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	51,10	€ 20.000,00	€ 20.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.872,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 123.355,20

Valore diritto e quota € 123.355,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 123.355,20



Lotto: 002 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Puccini, 10

Note: Trattasi di abitazione a piano primo, accessibile da vano scala comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 2807, subalterno 8, indirizzo via G. Puccini, n.10, piano 1, comune E794, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 102 mq, rendita € € 511,29

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 26,986 (tabella millesimale amm.re

Mo-Ve amministrazione)

Confini: Partendo da nord: prospetto su cortile privato per due lati, vano scala comune e prospetto su cortile privato.

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Puccini, 10

Note: Trattasi di autorimessa, accessibile da corsello coperto comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

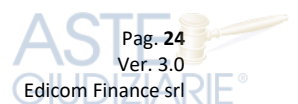
Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 2807, subalterno 36, indirizzo via G. Puccini, n.10, piano 2, comune E794, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 37 mq, rendita € € 44,93

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 8,404 (tabella millesimale amm.re Mo-Ve amministrazione)

Confini: Partendo da nord: scivolo di accesso comune, corsello comune, autorimessa di altra proprietà, terrapieno

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, sono posti nel Comune di Madone (BG), comune con circa 4.000 abitanti, situato nella cd. isola bergamasca ed attraversato dal torrente Dordo, dista circa 14 chilometri a ovest dal capoluogo orobico.. Confina con i comuni di Bonate Sotto, Bottanuco, Chignolo d'Isola e Filago. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona a prevalente destinazione residenziale, a nord-est del centro abitato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo, Farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 350 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **C - Abitazione**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio a totale destinazione residenziale, realizzato intorno alla metà degli anni 2000, facente parte di un piano di lottizzazione ancora in fase di completamento, denominato "Dei Vignali"

L'edificio ricomprendente le unità immobiliari oggetto di stima, ha una sagoma irregolare è elevato a tre piani fuori terra, con autorimesse e cantine pertinenziali a piano interrato.

L'accesso pedonale avviene dalla via Puccini, al civico 10, in prossimità del quale vi è l'ingresso al vano scala comune a successivamente agli ingressi delle unità immobiliari; l'accesso carrabile avviene sempre dalla via Puccini tramite il cancello posto in lato sud/ovest del complesso immobiliare, dal quale è possibile raggiungere le autorimesse percorrendo il corsello coperto.

Nel suo complesso, il fabbricato ha discrete caratteristiche costruttive e di finitura, correlate all'epoca della costruzione e alla tipologia di intervento finalizzato alla speculazione immobiliare, il tutto come in seguito descritto.

Superficie complessiva di circa mq **111,40**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di via Puccini; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento posto al piano primo, accessibile dal vano scala comune, con triplo affaccio ovest/nord/est, che consta nello specifico di: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, ulteriori due camere posticce realizzate con divisori con pannelli di legon, due bagni e due disimpegni.

Sono pertinenza dell'abitazione il balcone in lato ovest accessibile dal soggiorno e da una delle due camere e un balcone in lato est accessibile dall'altra camera.

Nella valutazione dell'unità immobiliare verranno considerati i costi per la rimozione dei pannelli divisori in legno predetti per il ripristino dello stato autorizzato.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile tinte;
- bagno principale dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca;

- parapetti dei balconi in muratura e in ferro/lamiera stirata.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà dei locatari.

Si segnalano infine infiltrazioni presenti nella muratura perimetrale in corrispondenza dei balconi, con relativo rigonfiamento e distacco dell'intonaco di facciata.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello pedonale condominiale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: Legno con specchiature a vetro camera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: non verificato coibentazione: non verificata rivestimento: intonaco condizioni: da ristrutturare Note: Si segnalano infiltrazioni presenti nella muratura perimetrale in corrispondenza dei balconi, con relativo rigonfiamento e distacco dell'intonaco di facciata.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: balconi
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina, bagni e disimpegno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: portoncino blindato materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala condominiale
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: non verificata

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: radiatori condizioni: buone conformità: presumibilmente a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 2005
<i>Note</i>	Si presume l'esistenza la dichiarazione di conformità degli impianti in quanto è stato il certificato di agibilità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 2005
<i>Note</i>	Si presume l'esistenza la dichiarazione di conformità degli impianti in quanto è stato il certificato di agibilità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	Con l'accesso atti presso la P.A. è stato reperito il parere favorevole del Comando VV.F. di Bergamo in data 27/09/2002 prot. 15333/0/76025
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **D - Box**

Vedasi corpo C

Superficie complessiva di circa mq **37,46**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di via Puccini; ha un'altezza utile interna di circa m.

2,48

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di box a piano interrato accessibile da corsello coperto comune che si attesta sulla via Puccini, con una capacità di parcheggio per n. 2 autovetture.

L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.

Si segnala inoltre la presenza di materiale e attrezzature di proprietà presumibilmente dei locatari.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante manuale materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: lastre predelles a vista condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 2005
<i>Note</i>	Si presume l'esistenza la dichiarazione di conformità degli impianti in quanto è stato il certificato di agibilità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	Con l'accesso atti presso la P.A. è stato reperito il parere favorevole del Comando VV.F. di Bergamo in data 27/09/2002 prot. 15333/0/76025
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via G. Puccini, 10**

Numero pratica: 33/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Formazione di edificio residenziale - Lotto A2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/05/2003 al n. di prot. 3977

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e D - Box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via G. Puccini, 10**

Numero pratica: 41/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Diversa disposizione di opere interne relative alla formazione di edificio residenziale - Lotto A2

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2005 al n. di prot. 5264

Abitabilità/agibilità in data 02/10/2010 al n. di prot. 8031

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e D - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: C - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via G. Puccini, 10**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di pareti divisorie in legno per la formazione di n. 2 camera posticce.

Regolarizzabili mediante: Rimozione delle pareti divisorie

Descrizione delle opere da aggiornare: Rimozione delle pareti divisorie in legno per il ripristino dello stato autorizzato dei locali.

Oneri di regolarizzazione	
Rimozione delle pareti divisorie in legno e relativo smaltimento del materiale di risulta.	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sono state realizzate pareti divisorie in legno per la formazione di n. 2 camera posticce. Tuttavia non sono stati considerati i costi per la regolarizzazione della suddetta difformità in quanto sono stati valutati i costi di ripristino dello stato autorizzato. Si precisa che sono state condotte verifiche (rilevazioni metriche e confronti grafici con gli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale) inerenti alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, e non specifiche verifiche e/o accertamenti inerenti le parti comuni del fabbricato. In relazione a ciò, data l'incertezza parzialmente dovuta alla interpretabilità delle recenti modifiche di legge intervenute, si ritiene opportuno nonché necessario che l'eventuale futuro acquirente verifichi a mezzo di tecnico abilitato, presso l'Ufficio Tecnico, tutto quanto qui emerso e relazionato prima di decidere di procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare che è parte del fabbricato di cui trattasi.

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via G. Puccini, 10**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: C - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via G. Puccini, 10**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 62 del 13/11/2019, b.u.r.l. n. 6 del 05/02/2020
Ambito:	R1_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee

Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Piano delle regole
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Piano di lottizzazione "Dei Vignali" rep. 154536 del 19/06/2001, notaio Salvatore Barbati
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Puccini, 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 62 del 13/11/2019, b.u.r.l. n. 6 del 05/02/2020
Ambito:	R1_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Piano delle regole
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Piano di lottizzazione "Dei Vignali" rep. 154536 del 19/06/2001, notaio Salvatore Barbati
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Si precisa che sono state condotte verifiche inerenti alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, e non specifiche verifiche e/o accertamenti inerenti le parti comuni del fabbricato. In relazione a ciò, si ritiene opportuno nonché necessario che l'eventuale futuro acquirente verifichi eventuali difformità a mezzo di tecnico abilitato, presso l'Ufficio Tecnico, prima di decidere di procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare che è parte del fabbricato di cui trattasi.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: C - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Puccini, 10

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Sono state realizzate pareti divisorie in legno per la formazione di n. 2 camera posticce. Tuttavia non si è proceduto alla regolarizzazione della suddetta difformità in quanto sono stati valutati i costi di ripristino dello stato autorizzato.

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via G. Puccini, 10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/10/2000.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/10/2000 al 28/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Trasformazione società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e D - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2021 ai nn. OMISSIS in data 30/03/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2023 ai nn. OMISSIS in data 18/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e D - Box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: C - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: D - Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: C - Abitazione****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 450,78.**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:** Le spese insolute, così come indicato nelle tabelle trasmesse dall'amministratore condominiale sono riferite a: - rifacimento guaina tetto civici8/10: € 1831,70 (l'importo è riferito a tutte le unità immobiliari di proprietà di Edil Suisio, all'interno del complesso "Dei Vignali lotto 2"); - esercizio ordinario 2024/2025 edi: € 810,85 (l'importo è riferito a tutte le unità immobiliari di proprietà di Edil Suisio, all'interno del complesso "Dei Vignali lotto 2"); - esercizio ordinario 2024/2025 edi: € 667,38 (l'importo è riferito all'abitazione a piano primo). Si precisa che sono in attesa da parte dell'amministratore del riparto corretto delle spese divise per le varie unità immobiliari, pertanto si procederà all'integrazione della perizia.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 26,986 (tabella millesimale amm.re Mo-Ve amministrazione**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il complesso immobiliare è dotato di ascensore utilizzabile da soggetti diversamente abili per il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: D - Box****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 140,36.**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:** Vedasi corpo C**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 8,404 (tabella millesimale amm.re Mo-Ve amministrazione**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il complesso immobiliare è dotato di ascensore utilizzabile da soggetti diversamente abili per il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: C - Abitazione**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	93,60	1,00	93,60
Balcone	sup lorda di pavi-	13,20	0,30	3,96

	mento			
Balcone	sup lorda di pavimento	4,60	0,30	1,38
		111,40		98,94

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2024

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: D - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	37,46	1,00	37,46
		37,46		37,46

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2024

Zona: Centale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nel presente lotto si è ritenuto opportuno accorpare abitazione e box in modo tale da rendere più appetibile l'appartamento, il quale, senza autorimessa di pertinenza, diminuirebbe inevitabilmente di valore.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 02/12/2014 per l'importo di euro 525,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Ponte San Pietro il 03/12/2014 ai nn.2464, serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/12/2026

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

Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto risulta valido e non ancora scaduto e pertanto parrebbe opponibile alla procedura.

Note: Così come indicato nella relazione del custode, il contratto è stato rinnovato tacitamente all'ultima scadenza dell'01/12/2024

Identificativo corpo: D - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 02/12/2014 per l'importo di euro 525,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 03/12/2014 ai nn.2464, serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/12/2026

Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto risulta valido e non ancora scaduto e pertanto parrebbe opponibile alla procedura.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Madone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024
(appartamenti 5-20 anni)

valore minimo €/mq 1.000

valore massimo €/mq 1.600

pertanto valore medio €/mq 1.300

(box)

valore minimo € 11.000

valore massimo € 13.000

pertanto valore medio € 12.000

Listino Case e Terreni 2024

(appartamenti non recenti 15-40 anni)

valore minimo €/mq 700

valore massimo €/mq 800

pertanto valore medio €/mq 750

(box)

valore minimo € 11.000

valore massimo € 13.000

pertanto valore medio € 12.000;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

C - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.781,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	93,60	€ 1.150,00	€ 107.640,00
Balcone	3,96	€ 1.150,00	€ 4.554,00
Balcone	1,38	€ 1.150,00	€ 1.587,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.781,00
Valore Finale			€ 113.781,00
Valore corpo			€ 113.781,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.781,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.781,00

D - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 23.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	37,46	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 23.000,00
Valore corpo			€ 23.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 23.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	98,94	€ 113.781,00	€ 113.781,00
D - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	37,46	€ 23.000,00	€ 23.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.678,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 122.502,90

Valore diritto e quota € 122.502,90

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.502,90



Lotto: 003 - Terreno edificabile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E - Terreno edificabile.

residenziale sito in Via G. Puccini, 10

Note: Trattasi di terreno edificabile all'interno di un ambito di trasformazione a destinazione residenziale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 2808, indirizzo via Verdi, comune E794, categoria F/1, consistenza 3652 mq

Confini: Partendo da nord: prospetto immobile di altra proprietà, terreno di altra proprietà, strada pubblica, immobile di cui al mapp. 2807

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, sono posti nel Comune di Madone (BG), comune con circa 4.000 abitanti, situato nella cd. isola bergamasca ed attraversato dal torrente Dordo, dista circa 14 chilometri a ovest dal capoluogo orobico.. Confina con i comuni di Bonate Sotto, Bottanuco, Chignolo d'Isola e Filago. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona a prevalente destinazione residenziale, a nord-est del centro abitato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo, Farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 350 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **E - Terreno edificabile**

Il terreno oggetto di perizia è identificato urbanisticamente come ambito di trasformazione a destinazione residenziale e nello specifico è identificato come ATR1, posta in una zona a prevalente destinazione resi-

denziale, a nord-est del centro abitato.

Si precisa che il lotto era originariamente ricompreso all'interbo del piano di lottizzazione "Dei Vignali", la cui convenzione risulta ormai scaduta.

L'accesso al terreno può avvenire dalla via Giuseppe Verdi, posta a sud dello stesso.

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di terreno pianeggiante, accessibile da strada pubblica, via Giuseppe Verdi, posta a sud dello stesso.

Il lotto edificabile risulta adiacente al complesso residenziale "Dei Vignali" e ad un altro terreno di altra proprietà, anch'esso destinato ad ambito di trasformazione residenziale.

Si segnala la presenza di una gru smontata presumibilmente di proprietà della società eseguita.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 33/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Formazione di edificio residenziale - Lotto A2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/05/2003 al n. di prot. 3977

Numero pratica: 41/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Diversa disposizione di opere interne relative alla formazione di edificio residenziale - Lotto A2

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2005 al n. di prot. 5264

Abitabilità/agibilità in data 02/10/2010 al n. di prot. 8031

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: E - Terreno edificabile.

residenziale sito in Via G. Puccini, 10

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: E - Terreno edificabile.

residenziale sito in Via G. Puccini, 10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 62 del 13/11/2019, b.u.r.l. n. 6 del 05/02/2020
Ambito:	Ambiti di trasformazione - ATR1
Norme tecniche di attuazione:	art. 5 - Documento di Piano
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Non specificato

Obblighi derivanti:	L'edificazione è consentita solo nel caso di approvazione di Piano Attuativo e/o Titoli Edilizi Convenzionati così come riportato all'art. 5 comma 3 della normativa del Documento di Piano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedasi documentazione allegata alla perizia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: E - Terreno edificabile.
residenziale sito in Via G. Puccini, 10**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/10/2000.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/10/2000 al 28/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Trasformazione società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2021 ai nn. OMISSIS in data 30/03/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2023 ai nn. OMISSIS in data 18/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Terreno edificabile e B - Box

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: E - Terreno edificabile
residenziale sito in Madone (BG), Via G. Puccini, 10**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: E - Terreno edificabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si è ritenuto opportuno creare un lotto indipendente rispetto agli altri beni nel medesimo comune in quanto il bene può essere alienato svincolandosi dagli altri immobili.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Madone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

E - Terreno edificabile. residenziale

Madone (BG), Via G. Puccini, 10

Altro Metodo di Valorizzazione:

Per la valutazione del sedime edificabile si utilizza la stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro la superficie lorda massima edificabile, considerando i valori di aree edificabili similari poste sul medesimo comune, o nei comuni limitrofi. In particolare si è tenuto conto del fatto che: a) trattasi di area non urbanizzata; b) la scheda d'ambito ATR 1 del vigente P.g.t. prevede che il sito sia dotato di servizi, nonchè delle prescrizioni specifiche legate più che altro al verde; c) da una prima analisi, riferita alla consistenza del lotto come da estratto mappa, parrebbe che la superficie lorda di pavimento massima concessa, pari a mq. 2.186, sia realizzabile (nota: trattasi di dato indicativo da verificarsi con la P.A. in fase progettuale). Assunte le informative sui valori è stata eseguita, a riprova, la stima con il cd. metodo di trasformazione. Premesso quanto sopra, il valore del terreno è il seguente: s.l.p. max edificabile: 2,186 mq x € 180,00/mq, pari ad arr.ti € 390.000

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 390.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 390.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 390.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
E - Terreno edificabile	residenziale	0,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 39.000,00

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

Rimozione gru e smaltimento € -2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 348.500,00

Valore diritto e quota € 348.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 348.500,00

Beni in **Pagazzano (BG)**

Via della Lira Italiana, 118

Lotto: 004 - Capannone**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: F - Capannone.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via della Lira Italiana, 118**

Note: Trattasi di capannone artigianale/industriale su unico livello

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 1834, subalterno 3, indirizzo Via della Lira Italiana 118, piano T, comune G233, categoria D/7, rendita € € 4050,70Confini: Partendo da nord: strada pubblica, porzione di capannone di altra proprietà, terreno di altra proprietà, porzione di capannone di proprietà, porzione di capannone di altra proprietà**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

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

L'immobile oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, è posto nel Comune di Pagazzano (BG), comune con poco più di 2.000 abitanti, distante circa 15 chilometri a sud dal capoluogo orobico e 35 chilometri a est da Milano. Confina con i comuni di Brignano Gera d'Adda, Bariano, Morengo d'Caravaggio. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona a destinazione industriale, a sud-ovest del centro abitato del Comune.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** industriale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 600 m**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al corpo F - Capannone**

Il bene oggetto di pignoramento è una porzione di capannone prefabbricato a destinazione indus-

triale/produttiva, di recente costruzione, il cui completamento è avvenuto nel 2022.
L'edificio ha pianta rettangolare, con accesso pedonale e carrale dalla via della Lira Italiana.
L'immobile ha caratteristiche e finiture di buon livello, anche correlate all'epoca di costruzione e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **1.074,20**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2022

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 118 di via della Lira Italiana; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,23

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di porzione capannone prefabbricato a destinazione industriale-produttiva, che consta nello specifico di zona produzione e deposito, ufficio e servizi igienici.

Sono pertinenza del fabbricato le aree esterne esclusive in lato nord e sud; su quest'ultima si segnala la presenza di tettoie con struttura in ferro e copertura con lastre ondulate, non autorizzate.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti prefabbricate in metallo e vetro per i divisori degli uffici;
- servizi igienici dotati dei classici sanitari: vaso e lavandini.

Si evidenzia la presenza negli uffici dell'arredamento, attrezzature e di suppellettili, nell'area produttiva di attrezzature e macchinari funzionali allo svolgimento dell'attività.

Si presume che tutti i beni mobili pocanzi citati siano di proprietà della ditta conduttrice.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: tegoli prefabbricati e lucernari materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: accesso carrale
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: accesso pedonale
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: plastica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: portone sezionale materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato

<i>Pareti esterne</i>	condizioni: buone materiale: pannelli prefabbricati coibentazione: non verificata condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: asfalto condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento con finitura al quarzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona produzione/deposito
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: servizi igienici e ufficio
<i>Plafoni</i>	materiale: pannelli prefabbricati e lucernari in plexiglass condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: controsoffitto in cartongesso condizioni: buone Riferito limitatamente a: servizi igienici e ufficio
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<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>	Impianto ad aria
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	Certificato di prevenzione incendi non in possesso della società esecutata e non reperito con l'accesso atti presso la P.A.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 64/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Esecuzione di edifici artigianali

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: prot. 736

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla D.i.a. prot. 5997 del 02-12-2009

Oggetto: variante

Numero pratica: prot. 5394

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante alla D.i.a. prot. 5997 del 02-12-2009

Oggetto: variante

Numero pratica: prot. 3966

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento opere

NOTE: Domanda di agibilità prot. n. 4609 del 18-10-2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere di completamento

Presentazione in data al n. di prot. 12-04-2022

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: F - Capannone.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via della Lira Italiana, 118**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Realizzazione di un locale destinato ad ufficio; - Realizzazione di tettoie sull'area esterna in lato sud.

Regolarizzabili mediante: C.i.l.a. o s.c.i.a. in sanatoria e rimozione delle tettoie

Descrizione delle opere da aggiornare: Il locale destinato ad ufficio può essere regolarizzato mediante una pratica di sanatoria (c.i.l.a. o s.c.i.a.). Per quanto riguarda le tettoie, viene prevista la loro completa rimozione.

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria con opere per regolarizzazione opere in difformità (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione)	€ 3.000,00
Rimozione e smaltimento delle tettoie esterne in lato sud	€ 2.000,00
Totale oneri:	€ 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che sono state condotte verifiche (rilevazioni metriche e confronti grafici con gli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale) inerenti alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, e non specifiche verifiche e/o accertamenti inerenti le parti comuni del fabbricato. In relazione a ciò, data l'incer-

tezza parzialmente dovuta alla interpretabilità delle recenti modifiche di legge intervenute, si ritiene opportuno nonché necessario che l'eventuale futuro acquirente verifichi a mezzo di tecnico abilitato, presso l'Ufficio Tecnico, tutto quanto qui emerso e relazionato prima di decidere di procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare che è parte del fabbricato di cui trattasi.

Note generali: L'immobile oggetto di stima è indicato nelle pratiche edilizie elencate come "Edificio artigianale B", in quanto l'intervento originario prevedeva la realizzazione di 2 capannoni. L'edificio A non è stato realizzato e risulta ad oggi terreno edificabile, il cui valore è stimato nel lotto 006.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: F - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via della Lira Italiana, 118

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 13 del 21/05/2013 - b.u.r.l. n. 18 del 29/04/2015
Ambito:	Ambiti urbanizzati prevalentemente produttivi confermati
Norme tecniche di attuazione:	art. 38 nta Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Si precisa che sono state condotte verifiche inerenti alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, e non specifiche verifiche e/o accertamenti inerenti le parti comuni del fabbricato. In relazione a ciò, si ritiene opportuno nonché necessario che l'eventuale futuro acquirente verifichi eventuali difformità a mezzo di tecnico abilitato, presso l'Ufficio Tecnico, prima di decidere di procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare che è parte del fabbricato di cui trattasi.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: F - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via della Lira Italiana, 118

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Formazione di ufficio in prossimità del blocco dei servizi igienici

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate	€ 450,00
Totale oneri: € 450,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La variazione catastale è in itinere e verrà presentata dopo il deposito della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/07/2003**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2003 al 30/12/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2009 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Capannone

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: F - Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pagazzano (BG), Via della Lira Italiana, 118

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: F - Capannone

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	680,50	1,00	680,50
Area esterna	sup lorda di pavimento	232,20	0,10	23,22

Area esterna	sup lorda di pavimento	161,50	0,10	16,15
		1.074,20		719,87

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2024

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 560

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si è ritenuto opportuno creare un lotto composto da una sola porzione di capannone in quanto il bene risulta indipendente dagli altri immobili pignorati nello stesso comune.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 21/04/2022 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 30/07/2031

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

Opponibilità ai terzi: ALTRO

Il contratto in specie è del tipo "con opzione d'acquisto", prevede quindi in sintesi la corresponsione di un canone, accenti mensili sul valore di riscatto ed il saldo finale. Prescindendo da questi ultimi due, e tenendo in considerazione la mancanza dell'impiantistica all'epoca della stipula del contratto, il canone medio di un capannone similare risulta di € 30/mq di superficie netta, d'alché moltiplicando quest'ultima, pari a mq. 660, per il prezzo predetto, si ottiene un valore di € 19.800 annui. Detraendo a tale somma il terzo, si ottiene un valore di €. 13.200, di poco superiore ai €. 12.000 pattuiti. Considerando il modesto scarto, viepiù il fatto che la valutazione non tiene conto della circostanza che il contratto è del tipo con opzione di acquisto, lascio al Giudicante ogni decisione in merito alla viltà del canone e all'opponibilità o meno del titolo.

Note: Trattasi di contratto di locazione di immobile ad uso produttivo artigianale di durata ultranovennale con opzione di riscatto, stipulato avanti al Notaio dott. Ernesto Sico di Bergamo. L'atto stesso prevede che l'opzione di acquisto di immobile possa essere esercitata nel periodo dal 15/06/2025 al 15/07/2025.

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

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pagazzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

**F - Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Pagazzano (BG), Via della Lira Italiana, 118**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 611.889,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	680,50	€ 850,00	€ 578.425,00
Area esterna	23,22	€ 850,00	€ 19.737,00
Area esterna	16,15	€ 850,00	€ 13.727,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 611.889,50
Valore Finale			€ 611.889,50
Valore corpo			€ 611.889,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 611.889,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 611.889,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F - Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	719,87	€ 611.889,50	€ 611.889,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 61.188,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.450,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

€ 545.250,55
€ 545.250,55

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **545.250,55**





Lotto: 005 - Capannone

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: G - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via della Lira Italiana, 118

Note: Trattasi di capannone artigianale/industriale su unico livello, ancora in fase di costruzione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 1834, subalterno 702, indirizzo Via della Lira Italiana 118, piano T, comune G233, categoria F/3

Confini: Partendo da nord: porzione di capannone di altra proprietà, porzione di capannone di proprietà, terreno di altra proprietà, terreno di altra proprietà

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, è posto nel Comune di Pagazzano (BG), comune con poco più di 2.000 abitanti, distante circa 15 chilometri a sud dal capoluogo orobico e 35 chilometri a est da Milano. Confina con i comuni di Brignano Gera d'Adda, Bariano, Morengo d'Caravaggio. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona a destinazione industriale, a sud-ovest del centro abitato del Comune.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 600 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al corpo G - Capannone**

Il bene oggetto di pignoramento è una porzione di capannone prefabbricato a destinazione industriale/produttiva, di recente costruzione, realizzato nel 2016 e ad oggi non ancora completato. L'edificio ha

pianta rettangolare, con accesso pedonale e carrale dalla via della Lira Italiana.

Superficie complessiva di circa mq **1.037,90**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 118 di via della Lira Italiana; ha un'altezza utile interna di circa m. h 7,69

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di porzione di capannone prefabbricato a destinazione industriale-produttiva, ad oggi ancora in fase di completamento. Infatti sono state realizzate le opere strutturali (pareti e copertura) e solo alcune opere di finitura (serramenti e portoni di accesso). L'immobile risulta pertanto privo di partizioni interne, pavimentazione e di qualsiasi componente impiantistica.

Si segnala infine che non è stata realizzata nemmeno l'area esterna pertinenziale che ad oggi risulta ancora essere a prato.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: tegoli prefabbricati e lucernari materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: accesso carrale
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: accesso pedonale
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: plastica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: portone sezionale materiale: alluminio condizioni: buone
Plafoni	materiale: pannelli prefabbricati e lucernari in plexiglass condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 64/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Esecuzione di edifici artigianali

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: prot. 736

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla D.i.a. prot. 5997 del 02-12-2009

Oggetto: variante

Numero pratica: prot. 5394

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante alla D.i.a. prot. 5997 del 02-12-2009

Oggetto: variante

Numero pratica: prot. 3966

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento opere

NOTE: Domanda di agibilità prot. n. 4609 del 18-10-2016

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: G - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via della Lira Italiana, 118

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: G - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via della Lira Italiana, 118

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 13 del 21/05/2013 - b.u.r.l. n. 18 del 29/04/2015
Ambito:	Ambiti urbanizzati prevalentemente produttivi confermati
Norme tecniche di attuazione:	art. 38 nta Piano delle Regole

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: G - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via della Lira Italiana, 118

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/07/2003**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2003 al 30/12/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2009 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - Capannone

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: G - Capannone

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pagazzano (BG), Via della Lira Italiana, 118

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: G - Capannone

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	466,90	1,00	466,90
Area esterna	sup lorda di pavimento	571,00	0,10	57,10
		1.037,90		524,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2024

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 560

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si è ritenuto opportuno creare un lotto composto da una sola porzione di capannone in quanto il bene risulta indipendente dagli altri immobili pignorati nello stesso comune.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pagazzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

**G - Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Pagazzano (BG), Via della Lira Italiana, 118**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 288.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	466,90	€ 550,00	€ 256.795,00
Area esterna	57,10	€ 550,00	€ 31.405,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 288.200,00
Valore Finale			€ 288.200,00
Valore corpo			€ 288.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 288.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 288.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
G - Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	524,00	€ 288.200,00	€ 288.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 28.820,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 259.380,00

Valore diritto e quota

€ 259.380,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 259.380,00



Lotto: 006 - Terreno edificabile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: H - Terreno edificabile.

artigianale sito in Via della Lira Italiana, 118

Note: Trattasi di terreno edificabile in ambito produttivo/industriale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria G233, foglio 9, particella 1831, qualità Sem Irr Arb, classe 01, superficie catastale mq 3700, reddito dominicale: € € 38,22, reddito agrario: € € 32,49

Confini: Partendo da nord: strada pubblica, fabbricato industriale, terreno di altra proprietà, strada pubblica

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria G233, foglio 9, particella 1833, qualità Sem Irr Arb, classe 01, superficie catastale mq 245, reddito dominicale: € € 2,53, reddito agrario: € € 2,15

Confini: Partendo da nord: strada pubblica, fabbricato industriale, terreno di altra proprietà, strada pubblica

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, è posto nel Comune di Pagazzano (BG), comune con poco più di 2.000 abitanti, distante circa 15 chilometri a sud dal capoluogo orobico e 35 chilometri a est da Milano. Confina con i comuni di Brignano Gera d'Adda, Bariano, Morengo d'Caravaggio. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona a destinazione industriale, a sud-ovest del centro abitato del Comune.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 600 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE





Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **H - Terreno edificabile**



Il terreno oggetto di perizia è posto nella zona industriale del Comune di Palazzago, identificato urbanisticamente in ambito urbanizzato a prevalente destinazione produttiva.
L'accesso al terreno può avvenire dalla via della Lira Italiana, posta a nord e a ovest dello stesso.

il terreno risulta di forma regolare (rettangolare) ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente prato

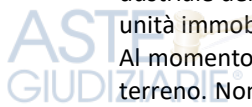


Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di terreno pianeggiante, accessibile da strada pubblica, via della Lira Italiana, posta a nord e a ovest dello stesso.

Il lotto edificabile, costituito da due mappali (1831 e 1833), come già detto risulta all'interno della zona industriale del comune. Ad est dello stesso è presente un capannone, all'interno del quale sono presenti due unità immobiliari di cui ai lotti 004 e 005.

Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate eventuali attrezzature e/o materiali all'interno del terreno. Non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di strutture interrato già realizzate (plinti e/o fondazioni).



3. PRATICHE EDILIZIE



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: H - Terreno edificabile.
artigianale sito in Via della Lira Italiana, 118



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: H - Terreno edificabile.
artigianale sito in Via della Lira Italiana, 118

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 13 del 21/05/2013 - b.u.r.l. n. 18 del 29/04/2015
Ambito:	Ambiti urbanizzati prevalentemente produttivi confermati
Norme tecniche di attuazione:	art. 38 nta Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	2084,90 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: H - Terreno edificabile.
artigianale sito in Via della Lira Italiana, 118

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 29/07/2003.** In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2003 al 30/12/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2009 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: H - Terreno edificabile

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: H - Terreno edificabile
artigianale sito in Pagazzano (BG), Via della Lira Italiana, 118

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** H - Terreno edificabile**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno creare un lotto indipendente rispetto agli altri beni nel medesimo comune in quanto il bene può essere alienato svincolandosi dagli altri immobili.

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

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pagazzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

**H - Terreno edificabile. artigianale
Pagazzano (BG), Via della Lira Italiana, 118**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per la valutazione del sedime edificabile si utilizza la stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro la superficie lorda massima edificabile, considerando i valori di aree similari poste nel medesimo comune, o nei comuni limitrofi. In particolare si è tenuto conto del fatto che: a) la superficie lorda di pavimento autorizzata nel progetto originario era di mq. 2.084,90, che risulta la stessa realizzata per l'edificio "B"; b) la superficie di cui sopra parebbe confermata anche con i parametri di cui al vigente p.g.t. Assunte le informative sui valori è stata eseguita, a riprova, la stima con il cd. metodo di trasformazione. Premesso quanto sopra, il valore del terreno è il seguente: s.l.p. max edificabile: 2,084,90 mq x € 150,00/mq, pari ad arr.ti € 313.000

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 313.000,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 313.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 313.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
H - Terreno edificabile	artigianale	0,00	€ 313.000,00	€ 313.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 31.300,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 281.700,00
Valore diritto e quota € 281.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 281.700,00

Beni in **Suisio (BG)**
Via Carabello Poma, snc

Lotto: 007 - Ufficio**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: I - Ufficio.****Uffici e studi privati [A10] sito in Via Carabello Poma, snc**

Note: Trattasi di ufficio a piano secondo, con accesso indipendente e magazzino a piano 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: [REDACTED] foglio 6, particella 2895, subalterno 4, indirizzo Via Carabello Poma, piano T-S1, comune I997, categoria A/10, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 226 mq, rendita € 1580,36

Confini: - Ufficio a piano terra, partendo da nord: cortile comune per tre lati e disimpegno comune. - Magazzino a piano interrato, partendo da nord: corsetto comune, altra unità immobiliare su due lati,

passaggio comune.

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, è posto nel Comune di Suisio (BG), comune di quasi di 4.000 abitanti, situato nella cd. isola bergamasca sulla riva sinistra del fiume Adda, dista circa 13 chilometri a ovest dal capoluogo orobico. Confina con i comuni di Bottanuco, Chignolo d'Isola, Cornate d'Adda (MB) e Medolago. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona residenziale, nell'estremità sud del centro abitato.

Caratteristiche zona: periferica buona

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 150 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo I - Ufficio

Il bene oggetto di perizia fa parte di un edificio a prevalente destinazione residenziale, con attività commerciali e direzionali a piano terra, realizzato intorno alla metà degli anni '90.

L'edificio ricomprendente le unità immobiliari oggetto di stima, ha una sagoma irregolare è elevato a quattro piani fuori terra, con autorimesse e cantine pertinenziali a piano interrato.

L'accesso pedonale può avvenire dal parcheggio che si attesta sulla via Carabello Poma, l'accesso carrabile avviene sempre dal medesimo parcheggio, tramite il cancello posto in lato sud/est del complesso immobiliare, dal quale è possibile raggiungere le autorimesse percorrendo il corsello coperto.

Nel suo complesso, il fabbricato ha discrete caratteristiche costruttive e di finitura, correlate all'epoca della costruzione e alla tipologia di intervento.

Superficie complessiva di circa mq **285,40**

E' posto al piano: Terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15 di via Carabello Poma; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m piano terra - 2,20 m magazzino piano interrato

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di ufficio posto al piano terra, dotato di accesso indipendente, con doppio affaccio nord/sud, che consta nello specifico di uffici e servizi igienici.

Sono pertinenza dell'abitazione il camminamento/balcone esclusivo in lato sud e il magazzino al piano interrato, raggiungibile mediante una scala a chiocciola.

L'ampio open space a piano terra è stato suddiviso mediante la posa di pareti mobili in alluminio e vetro, per la formazione di locali destinati ad uffici.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile tintegeeato;
- bagni dotati dei classici sanitari.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà della società esecutata.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tintegeeato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: fancoil condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata Note: La dichiarazione di conformità è stata reperita con l'accesso atti presso la P.A. L'impianto dovrà essere presumibilmente adeguato alla normative vigenti.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: termoconvettori condizioni: non verificata conformità: non verificata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità è stata reperita con l'accesso atti presso la P.A. L'impianto dovrà presumibilmente essere adeguato alla normative vigenti.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non in possesso della società esecutata e non reperita presso la P.A.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 715/93, n. 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 10/03/1993 al n. di prot. 4335

Numero pratica: 807/94, n. 27

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione Residence Faraoni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 13/06/1994 al n. di prot. 1209

Numero pratica: 842/94, n. 62

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/08/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 15/11/1994 al n. di prot. 3826

Numero pratica: 28/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera alle concessioni edilizie

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/08/1995 al n. di prot. 4033

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera alle concessioni edilizie

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/07/1996 al n. di prot. 3706

Abitabilità/agibilità in data 16/09/2002 al n. di prot. 7195

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: I - Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Carabello Poma, snc

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

Note: Si precisa che sono state condotte verifiche (rilevazioni metriche e confronti grafici con gli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale) inerenti alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, e non specifiche verifiche e/o accertamenti inerenti le parti comuni del fabbricato. In relazione a ciò, data l'incertezza parzialmente dovuta alla interpretabilità delle recenti modifiche di legge intervenute, si ritiene opportuno nonché necessario che l'eventuale futuro acquirente verifichi a mezzo di tecnico abilitato, presso l'Ufficio Tecnico, tutto quanto qui emerso e relazionato prima di decidere di procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare che è parte del fabbricato di cui trattasi.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: I - Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Carabello Poma, snc

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 7 del 23/04/2024 - b.u.r.l. n. 32 del 07/08/2024
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 n.t.a.piano delle regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: I - Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Carabello Poma, snc

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/02/2007**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Trasformazione società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2021 ai nn. OMISSIS in data 30/03/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: I - Ufficio

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: I - Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Suisio (BG), Via Carabello Poma, snc

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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: Come da comunicazione dell'amministratore, allegata alla perizia, la società esecutata non ha spese insolute. Inoltre non è stata approvata nessuna spesa straordinaria.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: I - Ufficio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Ufficio	sup lorda di pavimento	223,30	1,00	223,30
Balcone	sup lorda di pavimento	50,50	0,30	15,15
Magazzino	sup lorda di pavimento	11,60	0,50	5,80
		285,40		244,25

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

Si è ritenuto opportuno creare un lotto indipendente rispetto agli altri beni nel medesimo comune in quanto il bene può essere alienato svincolandosi dagli altri immobili.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Come da relazione del custode, l'ufficio risulta essere ove era stabilita la sede legale della società debitrice eseguita ed inutilizzato da ormai diversi anni.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Suisio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

**I - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]
Suisio (BG), Via Carabello Poma, snc**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 219.825,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	223,30	€ 900,00	€ 200.970,00

Balcone	15,15	€ 900,00	€ 13.635,00
Magazzino	5,80	€ 900,00	€ 5.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 219.825,00
Valore Finale			€ 219.825,00
Valore corpo			€ 219.825,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 219.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.825,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
I - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	244,25	€ 219.825,00	€ 219.825,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 21.982,50

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 197.842,50

Valore diritto e quota € 197.842,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 197.842,50



Lotto: 008 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: L - Terreno edificabile.

residenziale sito in Via Carabello Poma, snc

Note: Trattasi di terreno edificabile all'interno di un ambito di trasformazione a destinazione residenziale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria I997, foglio 9, particella 1894, qualità Semin Arbor, classe 01, superficie catastale mq 1540, reddito dominicale: € € 11,13, reddito agrario: € € 11,53

Confini: Partendo da nord: terreno/strada di altra proprietà, terreno di altra proprietà, strada pubblica per due lati.



2. DESCRIZIONE



2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di procedura, all'interno del presente lotto, è posto nel Comune di Suisio (BG), comune di quasi di 4.000 abitanti, situato nella cd. isola bergamasca sulla riva sinistra del fiume Adda, dista circa 13 chilometri a ovest dal capoluogo orobico. Confina con i comuni di Bottanuco, Chignolo d'Isola, Cornate d'Adda (MB) e Medolago. I beni oggetto di valutazione sono posti in una zona residenziale, a nord-ovest del centro abitato. Si precisa altresì che fa parte degli immobili pignorati nel Comune predetto, il terreno di cui al mappale 2646, posto in prossimità della via IV Novembre. Lo stesso risulta essere un allargamento stradale eseguito per la formazione del parcheggio e pertanto, essendo di fatto sedime pubblico e pertanto non trasferibile. Ciò premesso si è convenuto con il custode di stralciare il bene predetto dalla stima, salvo diverso parere del Giudicante, che valuterà altresì se escluderlo o meno dalla procedura

Caratteristiche zona: periferica buona

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

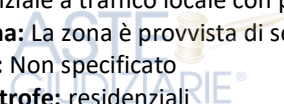
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 150 m



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE



Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **L - Terreno edificabile**

Il terreno oggetto di perizia è posto nella zona nord del centro abitato, attestante sulla via Kennedy ed è identificato urbanisticamente come ambito di trasformazione a destinazione residenziale e nello specifico



è identificato come ATR 5.

L'accesso al terreno può avvenire dalla via Kennedy, posta a sud dello stesso.

il terreno risulta di forma regolare (rettangolare) ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di terreno pianeggiante, accessibile da strada pubblica, via Kennedy, posta a sud dello stesso.

Il lotto edificabile, come già precisato, è inserito all'interno dell'ambito di trasformazione (ATR 5) a destinazione residenziale.

Si precisa che ad oggi, la porzione di mappale attestante sulla strada pubblica risulta essere un parcheggio pubblico per le sole autovetture. La restante parte risulta essere a prato con la presenza di vegetazione a basso fusto, cespugli e sterpaglie.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: L - Terreno edificabile.
residenziale sito in Via Carabello Poma, snc**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: L - Terreno edificabile.
residenziale sito in Via Carabello Poma, snc**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 7 del 23/04/2024 - b.u.r.l. n. 32 del 07/08/2024
Ambito:	Ambito di trasformazione
Norme tecniche di attuazione:	ATR 5 - Via Kennedy - Documento di piano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	170 mq (relativa solo alla particella oggetto di pignoramento)
Altro:	Vedasi documentazione allegata alla perizia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: L - Terreno edificabile.
residenziale sito in Via Carabello Poma, snc**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/02/2007**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Trasformazione società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2021 ai nn. OMISSIS in data 30/03/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 15/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: L - Terreno edificabile

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: L - Terreno edificabile

residenziale sito in Suisio (BG), Via Carabello Poma, snc

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: L - Terreno edificabile

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si è ritenuto opportuno creare un lotto indipendente rispetto agli altri beni nel medesimo comune in quanto il bene può essere alienato svincolandosi dagli altri immobili.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Suisio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

L - Terreno edificabile. residenziale
Suisio (BG), Via Carabello Poma, snc

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per la valutazione del sedime edificabile si utilizza la stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro la superficie lorda massima edificabile, considerando i valori di aree similari poste nel medesimo comune, o nei comuni limitrofi. In particolare si è tenuto conto del fatto che: a) trattasi di area non urbanizzata; b) la scheda d'ambito ATR 5 del vigente P.g.t. prevede che il sito sia dotato di servizi, nonché delle prescrizioni specifiche legate più che altro al verde; c) il 25% della s.l.p. generata deve essere acquisita evidentemente con la cd. perequazione; d) il comparto minimo d'intervento è di mq. 10.000 contro i mq. 14.740 dell'intero ambito, pertanto, ai fini dell'edificazione, vanno coinvolti necessariamente gli altri proprietari dei sedimi limitrofi; e) da una prima analisi, riferita alla consistenza della particella oggetto di pignoramento, come da estratto mappa, parrebbe che la superficie lorda di pavimento massima realizzabile, nei limiti come sopra, sia pari a circa mq. 170. Assunte le informative sui valori è stata eseguita, a riprova, la stima con il cd. metodo di trasformazione. Premesso quanto sopra, il valore del terreno è il seguente: s.l.p. max edificabile: 170 mq x € 180,00/mq, pari ad € 30.600

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 30.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
L- Terreno edificabile	residenziale	0,00	€ 30.600,00	€ 30.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 3.060,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 27.540,00

Valore diritto e quota

€ 27.540,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 27.540,00

Allegati

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento_Madone
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza_Madone_Lotto 001
- doc. 3 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza_Madone_Lotto 002
- doc. 4 - Documentazione fotografica_Madone_Lotto 001
- doc. 5 - Documentazione fotografica_Madone_Lotto 002
- doc. 6 - Documentazione fotografica_Madone_Lotto 003
- doc. 7 - Documentazione catastale_Madone
- doc. 8 - Stralcio strumento urbanistico vigente_Madone
- doc. 9 - Certificato di destinazione urbanistica_Madone_Lotto 003
- doc. 10 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A._Madone
- doc. 11 - Ispezioni ipotecarie
- doc. 12 - Documentazione condominiale_Madone
- doc. 13 - Contratti di locazione_Madone
- doc. 14 - Elaborato grafico d'inquadramento_Pagazzano
- doc. 15 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza_Pagazzano_Lotto 004
- doc. 16 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza_Pagazzano_Lotto 005
- doc. 17 - Documentazione fotografica_Pagazzano_Lotto 004
- doc. 18 - Documentazione fotografica_Pagazzano_Lotto 005
- doc. 19 - Documentazione fotografica_Pagazzano_Lotto 006
- doc. 20 - Documentazione catastale_Pagazzano
- doc. 21 - Stralcio strumento urbanistico vigente_Pagazzano
- doc. 22 - Certificato di destinazione urbanistica_Pagazzano_Lotto 006
- doc. 23 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A._Pagazzano_1^ parte
- doc. 24 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A._Pagazzano_2^ parte
- doc. 25 - Contratto di locazione_Pagazzano_Lotto 004
- doc. 26 - Elaborato grafico d'inquadramento_Suisio_Lotto 007
- doc. 27 - Elaborato grafico d'inquadramento_Suisio_Lotto 008
- doc. 28 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza_Suisio_Lotto 007
- doc. 29 - Documentazione fotografica_Suisio_Lotto 007
- doc. 30 - Documentazione fotografica_Suisio_Lotto 008
- doc. 31 - Documentazione catastale_Suisio

doc. 32 - Stralcio strumento urbanistico vigente_Suisio_Lotto 007
doc. 33 - Stralcio strumento urbanistico vigente_Suisio_Lotto 008
doc. 34 - Certificato di destinazione urbanistica_Suisio_Lotto 008
doc. 35 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A._Suisio_1^ parte
doc. 36 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A._Suisio_2^ parte
doc. 37 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A._Suisio_3^ parte
doc. 38 - Documentazione condominiale_Suisio_Lotto 007
doc. 39 - Comunicazione Agenzia Entrate

25-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Panzeri