

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti  
**Codice fiscale:** MNTSLL72L62A794R  
**Studio in:** Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-242225  
**Email:** i.monti@architettimontiasociati.it  
**Pec:** isabella.monti@archiworldpec.it

Beni in **Castel Rozzone (BG)**  
Località/Frazione  
via San Bernardo, 20

**INDICE**



**Lotto: 3 - Box doppio in serie a piano Interrato**

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



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. ██████████  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20-03-2025 alle 9:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Creditore Intervenuto:** ██████████  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Isabella Monti

**Data nomina:** 15-01-2025

**Data sopralluogo:** 27-01-2025

### Cronologia operazioni peritali:

09.12.21 - visure catastali in Castel Rozzone via S.Bernardo con acquisizione estratto mappa, visura di partita, e-lab.planim. e planim. del box  
 14.12.21 - istanza accesso agli atti Comune di Castel Rozzone  
 11.01.22 - soprall. a Castel Rozzone per 1<sup>a</sup> cognizione U.I. sub-astate, presente il Custode  
 18.01.22 - in Comune di Castel Rozzone per accesso atti ed a seguire rilievo U.I. con collab., presente il Custode  
 14.02.22 - soprall. a Castel Rozzone per rilievo dei box con collab.  
 15.03.22 - visura telematica sul sito del Comune di Castel Rozzone per visura urbanistica delle PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi e Documento di Piano  
 15.03.22 - PC dal Custode con verbali e rendiconto del cond.nio Corte Grande in Castel Rozzone via S.Bernardo  
 22.03.22 - PEC del Com. di Castel Rozzone attestante l'irreperibilità di un'ipotetico Piano Attuativo riguardante il complesso in via S.Bernardo  
 20.04.22 - soprall. a Canonica d'Adda e Castel Rozzone per rinnovo ispezione U.I., presente il Custode  
 16.06.22 - PEC da Ag.Entrate per contr.locazione Reduzzi in Castel Rozzone  
 16.06.22 - aggiornamento canone di locazione dal 01.03.2006 ad oggi  
 22.07.22 - stesa definitiva elab.grafici immobili in Castel Rozzone via S.Bernardo con calcoli Snr  
 26.07.22 - ispez. ipotecaria del box in Castel Rozzone al mp.1608 sub.733 gen / luglio - n°108 mail e PEC da e per i Comuni, Custode, Esecutati ecc. per richiesta ed acquisizione documenti vari luglio - stesa della Relazione di Stima di tutti gli immobili ed U.I. sub-astate  
 28.07.22 - scarico nota di trascrizione 28.07.22 - scarico per intervento BCC NPL srl datata 28.06.22 (doc.15)  
 02.08.22 - nuova visura catastale a nome Gestione immobiliare srl  
 24.08.22 - ispezione ipotecaria per nota di trascrizione 71698 del 2007 (vincolo pertinenziale box)

### LOTTO 3 - Aggiornamento della perizia alla luce del nuovo Pignoramento 19.11.2024 a rep.8790:

15.01.25 - nuova ispez. ipotecaria del box in Castel Rozzone al mp.1608 sub.733  
 16.01.25 - nuova richiesta all'Amm.re per aggiornamento spese condominiali  
 27.01.25 - nuovo soprall. a Castel Rozzone per verifiche e nuovi scatti fotografici del box  
 27.01.25 - sollecito richiesta all'Amm.re aggiornamento spese condominiali  
 10.02.25 - nuova ispez. ipotecaria a nome "██████████"  
 11.02.25 - ricezione dall'Amm.re aggiornamento spese condominiali

Beni in **Castel Rozzone (BG)**  
via San Bernardo, 20



**Lotto: 3 - Box doppio in serie a piano Interrato**



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

**Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Bernardo, 20**



**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS



**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Castel Rozzone, foglio 9, particella 1662  
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): (doc.B/11) 9/1000  
Confini: da nord ruotando in senso orario: mpp.1608, 136, 35, 1663, 296, 484



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 1608, subalterno 733, indirizzo via San Bernardo, 20, piano interr., comune Castel Rozzone, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € € 50,20  
Derivante da: var. toponomastica 21.04.22, prot. BG0046347/2022 (doc.B/3)  
Confini: relativi al box, da nord ruotando in senso orario: subb.739, 735, 704, corsello sub.706 e sub.732



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

si conferma la situazione catastale a seguito del nuovo Pignoramento del 19.11.2024 a rep.8790 che individua la piena proprietà del box (doc.B/12.2)

**2. DESCRIZIONE**

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

il fabbricato è ubicato nel centro abitato di Castel Rozzone.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio e Chiesa (a ml.50ca), Scuole (a ml.100ca)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio e Brignano Gera d'Adda.

**Attrazioni paesaggistiche:** il centro abitato è attorniato da zone agricole.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Visconti a Brignano Gera d'Adda.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus in via Nazioni Unite



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

con riferimento all'elab.planim. del complesso al mp.1662 e 1608, riguarda il solo box e le relative parti comuni condominiali.

Trattasi di edificio di tipo tradizionale elevato a 5 p.f.t. + interrato racchiudente più abitazioni.

E' posto al piano: 1° interrato

L'edificio è stato costruito nel: susseguirsi di edificazione dal 1998-2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 ca

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

**Stato di manutenzione generale:** buono correlato all'età

**Condizioni generali dell'immobile:** si presenta in perfetto stato anche per il susseguirsi di interventi manutentivi e di decoro.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b> Riferito limitatamente a: vano scala cond.nio attiguo
<i>Solai</i>	tipologia: <b>appare con solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b> Riferito limitatamente a: intero fabbricato fuori terra
<i>Solai</i>	tipologia: <b>lastre parallele in c.a.</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b> Riferito limitatamente a: box in esame
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a. e tamponamenti in laterizio</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b> Riferito limitatamente a: intero fabbricato fuori terra
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>pilastrì isolati in c.a., muri in c.a. e prisme</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b> Riferito limitatamente a: box in esame
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>sbarra orizzontale</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: riguarda la protezione rampa di disces: ai box
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>battente basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: porta accesso box
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>appare in muratura di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonacate e tinteggiate</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b> Riferito limitatamente a: riferito al fabbricato fuori terra

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> Riferito limitatamente a: relativo al corsello
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>cls</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b> Riferito limitatamente a: box
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>fuoritraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b> conformità: <b>appare a norma</b> Riferito limitatamente a: corsello cond.le
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>non accertabile</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b> conformità: <b>non accertabile</b> Riferito limitatamente a: intero fabbricato

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	idranti UNI ed estintori nel corsello
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO
<i>Motivazioni</i>	non accertabili



01



02



03



04



05

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 429**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di demolizione e ricostruzione edificio residenziale con negozi e nel rispetto Piano Recupero approvato (1° Lotto)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/1992 al n. di prot. 1358

**Numero pratica: 588**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione in Piano di Recupero approvato "Corte Grande" (2° Lotto)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/1994 al n. di prot. 1381

**Numero pratica: 17/98**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di nuova costruzione in Piano di Recupero (3° Lotto)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/04/1998 al n. di prot. 1426

Rilascio in data 03/10/1998 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante

Per lavori: di variante generale in corso d'opera alla C.E. 17/98 del 03/10/1998

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/2000 al n. di prot. 1801

**Numero pratica: 3852**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità

Per lavori: di rilascio agibilità per quanto assentito con C.E. n°17/98 del 03/10/1998

Presentazione in data 28/09/2006 al n. di prot. 3852

NOTE: l'istanza di agibilità riguarda 17 U.I. e 24 autorimesse a p.interrato costituenti l'edificio in parola

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Bernardo, 20**

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

Note: la consistenza plano volumetrica degli esistenti fabbr. risulterebbe conforme a quanto autorizzato e lo stesso dicasi per il box in esame

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Bernardo, 20**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°19 08/07/2011 e var. generale approvata con Delibera C.C. n.8 del 13.04.2024
Zona omogenea:	Ambito B2 - completamento residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 e 35 NTA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	all'epoca intervento di "P.R. Corte Grande"
Estremi delle convenzioni:	09.07.1992 a rep.37/92 Segretario Comunale
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	R.C.1/3 e H max esistente
Volume massimo ammesso:	slp
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	quanto esistente rispecchierebbe le previsioni dei previgenti PRG e PGT. Riguardo allo svincolo cauzionario correlato al predetto Piano Attuativo richiamo il contenuto delle PEC intercorse da/per il Comune (doc.B/9)

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Bernardo, 20**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **13/02/2007**. 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 13/02/2007 al 27/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/03/2008 al 22/12/2011. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/12/2011 al 18/01/2022. In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/01/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/12/0012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.430.000; Importo capitale: € 1.100.000; Note: annotazione n.4416 del 10.05.2019 (restrizione di beni).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/06/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.036.328,44; Importo capitale: € 619.446,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/06/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.036.328,44; Importo capitale: € 394.461,70.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. OMISSIS; AVVERTENZA: viene pignorata la quota di 35053/40000 del box in Castel Rozzone al mp.1608/sub.733, cat.C/6 di mq 27 quando questo è di piena propr. dell'Esecutata.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: trasformazione di società da OMISSIS in liquidazione a Gestione Imm.re srl (attualmente in liquidazione) con trasferimento sede legale da Castel Rozzone a Treviglio; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2024 ai nn. OMISSIS; AVVERTENZA: viene pignorata la restante quota di 4947/40000 e di conseguenza risulta ora pignorata l'intera quota del box in Castel Rozzone al mp.1608/sub.733, cat.C/6 di mq 27 di piena propr. dell'Esecutata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 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**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castel Rozzone (BG), via San Bernardo, 20  
agli atti non risulta nulla

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

Nel Verbale dell'Assemblea Ordinaria 25.10.2024 l'Amm.re illustra il preventivo per la gestione ordinaria 2024/2025 per le spese ordinarie e quelle straordinarie e di miglioria (doc.B/10/2).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 342,52.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - e limitatamente al box

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** la rampa discesa e corsello con il mp.1608 sub.706 che danno accesso al box in esame

**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:** agli atti non risultano annotazioni di sorta

**Avvertenze ulteriori:** agli atti non risultano annotazioni di sorta

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

si è proceduto nel puntuale rilievo le cui risultanze sono annotate sull'elab.grafico (doc.B/1) nel quale vi sono pure indicate le correlate superf. lorde e virtuali.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Castel Rozzone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: corrente

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 305

Valore di mercato max (€/mq): € 435

**Accessori:**

A	Svilupa una superficie complessiva di 28.67 mq
1. Box doppio in serie	Valore a corpo: € <b>21000</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di tipico box e come tale non divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: è libero con presenza di pochi detriti (vedasi foto) e con chiavi detenute dal Custode

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

sintetica anche con riferimento ai prezziari FIMAA, Case & Terreni ed ovviamente con informative da Agenzie Imm.ri locali

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Castel Rozzone (Bg);  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo e Treviglio;  
Ufficio tecnico di Comune di Castel Rozzone;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): a corpo dai predetti prezziari ed informative ho ritenuto equo attribuire al box il prezzo di € 21.000.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box doppio in serie Castel Rozzone (BG), via San Bernardo, 20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 21.000,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box doppio in serie	0,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.050,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 342,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
esecuzione imm.re detrazione del 15% ca	€ -3.150,00
stasi del mercato detrazione del 10% ca	€ -2.058,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 14.400,00
Valore diritto e quota	€ 14.400,00

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

Valore imm.e al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 14.400,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

sogetto ad IVA 22% salvo riduzione benefici fiscali 1^ casa.



**Allegati**

Lotto 3 - autorimessa (box) in Castel Rozzone via San Bernardo ricavata nel Cond.nio "Corte Grande"

Doc.B/1 - tavola d'inquadramento e planim. box al mp.1608 sub.733 con rilievo e calcolo superficie

Doc.B/2 - estratto mappa con visura di partita, elab.planim. intero complesso e planim. del box

Doc.B/3 - istanza all'Agenzia Entrate per rettifica toponomastica

Doc.B/4 - ispez. ipotecaria a nome "██████████"

Doc.B/5 - ispez. ipotecaria del box al mp.1608 sub.733

Doc.B/6 - scatti fotografici del complesso in via S.Bernardo e del box

Doc.B/7 - stralcio del PGT - Piano delle Regole

Doc.B/8 - stralcio delle autoriz. edilizie - 1° Lotto e succ.variante con comunicazione fine lavori e richiesta agibilità

Doc.B/9 - PEC 18.02.22 dell'Esperto al Comune di Castel Rozzone per richiesta chiarimenti in ordine allo svincolo della

fideiussione di Lire 200.000.000 relativa al Piano Attuativo "Corte Grande" e successiva risposta del Comune con PEC

22.03.22 con allegata Delibera 11.12.96 di svincolo parziale di Lire 150.000.000 ed allegandovi anche la lettera

31.05.2001 e sollecito 17.05.2001 dell'imprenditore "immobiliare ██████████" che richiede lo svincolo della re-

stante fideiussione di Lire 50.000.000;

in concreto di questo ultimo svincolo agli atti del Comune non vi è traccia, ma cosa certa che le opere di urbanizzazio-

ne sono state effettuate e a quanto risulterebbe senza contestazione alcuna

Doc.B/10.1 - PEC 15.03.22 dell'Esperto all'Esecutata e successiva risposta 15.03.22 dell'Esecutata con allegato il rendi-

conto spese cond.li nonchè richiesta 22.07.22 all'Amm.re e sua risposta 23.07.22 con l'ultimo rendiconto

Doc.B/10.2 - PEC 11.02.22 dell'Amm.re con aggiornamento rendiconti e preventivi

Doc.B/11 - copia Atto Compravendita 13.02.2007 a rep.75029 ██████████

Doc.B/12.1 - copia Atto Pignoramento 18.06.2021 a rep.3582

Doc.B/12.2 - copia Atto Pignoramento 19.11.2024 a rep.8790

13-02-2025



L'Esperto alla stima  
**Arch. Isabella Monti**

