



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 458/2023

17 A PIPROMOSSA DA



CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRì

Lotti da 1 a 5





Lotti da 13 a 15



Lotto da 16





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario MCCRCR68C28I138N **Codice fiscale:** Partita IVA: 13236570159

> Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo 0354517038 UDIZIARIE Telefono:

0354517038 Fax:

Email: studio.maccario@tiscali.it

Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu





Pag. 1 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Via 25 Aprile, 36



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VEND		
Corpo: A		18
		18
DESCRIZIONE GENERALE		18
Corpo: A		18
3. PRATICHE EDILIZIE		19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA		
Corpo: A	ASTE	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	GIUDIZIARIE°	20
Corpo: A		20
5. CONFORMITÀ CATASTALE		20
Corpo: A		20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI		21
Corpo:		
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI		21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE		21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE		22
Corpo: A		22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	ASIE	22
11. STATO DI POSSESSO	GIUDIZIARIE	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO		22
Criterio di stima	Errore. Il se	gnalibro non è definito.
Fonti d'informazione		
Valutazione corpi		AS 1.22
Adeguamenti e correzioni della stima		GIUDIZIA
Prezzo base d'asta del lotto		

Beni in Canonica D'adda (BG)

Via 25 Aprile,36

INDICE RE

GIUDIZIAR

Lotto: 002

Pag. 2 Ver. 3.0 Edicom Finance srl





2. DESCRIZIONE		24
DESCRIZIONE GENERALE	ASIL	24
UD _{Corpo} : AIE®	GIUDIZIARIE°	24
3. PRATICHE EDILIZIE		25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA		26
Corpo: A		26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA		26
Corpo: AGILIDIZIARIE®		
5. CONFORMITÀ CATASTALE		26
Corpo: A		26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI		27
Corpo:		27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	CHIDITIADIE	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Olobizirtiti	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE		28
Corpo: A		28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ		28
11. STATO DI POSSESSO		28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO		28
Criterio di stima	Errore. Il segn	alibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segn	alibro non è definito.
Valutazione corpi		28
Adeguamenti e correzioni della stima	ASTE	29
Prezzo base d'asta del lotto	GIUDIZIARIE°	29

Via 25 Aprile,36

INDICE

AS I L

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OG	GETTO DELLA VENDITA	30
Corpo: A		30
	ASTE	
SIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°	30
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA		32
Corpo: A		32

Pag. 3 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
	ASTE 32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	GIUDIZIARIE° 32
Corpo: A	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	33
Corpo:	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: A	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	GIUDIZIARIE 34
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	34
Adeguamenti e correzioni della stima	35
	AS35
GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE
Dani in Cono	mica Diadda (DC)

Via 25 Aprile,36

INDICE

Lotto: 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	36
Corpo: A	36
2. DESCRIZIONE	
DESCRIZIONE GENERALE	36
Corpo: A	36
3. PRATICHE EDILIZIE	GIUDIZI,37R
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	38
Corpo: A	38
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	38
Corpo: A	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	38
IUDIZIARIE Corpo: A	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
Corpo:	39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
	Pag. 4

Ver. 3.0
Edicom Finance srl



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	39
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
JD _{Corpo: A} E°	GIUDIZIARIE° 40
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	
Adeguamenti e correzioni della stima	41
Prezzo base d'asta del lotto	41

INDICE

Lotto: 005

Beni in Canonica D'adda (BG)

Via 25 Aprile,36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: AGIUDIZIARIE°	GUDIZI42R
2. DESCRIZIONE	42
DESCRIZIONE GENERALE	42
Corpo: A	42
3. PRATICHE EDILIZIE	43
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	Q.I.E. [®] 44
Corpo: A	44
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	44
Corpo: A	44
5. CONFORMITÀ CATASTALE	AS 1 E ₄₅
Corpo:	
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	45
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
GIUDIZIA SIUDIZIA	
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	
11. STATO DI POSSESSO	-
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	46



Criterio di stimaErrore. Il segnalibro non è definito.	
Fonti d'informazione	,
Valutazione corpi	;
Adeguamenti e correzioni della stima47	,
Prezzo base d'asta del lotto	,

Beni in Dalmine (BG) Frazione Sforzatica A P Via Pizzo Camino,31

INDICE

Lotto: 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA V	A OTE
Corpo: A	ASIL 48
2. DESCRIZIONE	GIUDIZIARIE® 48
DESCRIZIONE GENERALE	48
Corpo: A	48
3. PRATICHE EDILIZIE	
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	50
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	50
Corpo: A	50
5. CONFORMITÀ CATASTALE	51
	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	ASIE 51
Corpo:	52
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	52
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	53
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	A OTE
	53
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	GIUDIZI ₅₄
11. STATO DI POSSESSO	54
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	54
	Errore. Il segnalibro non è definito.
	Errore. Il segnalibro non è definito.
	GILIDIZIARIE°54
Adeguamenti e correzioni della stima	54
Prezzo base d'asta del lotto	54









ASIE Beni in Dalmine (BG) UDIZIARIE

Beni in **Dalmine (BG)**Frazione **Sforzatica**Via Pizzo Camino,31

Lotto: 007

A CTE

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VE	NDITA
Corpo: A	OIODIZIA
2. DESCRIZIONE	55
DESCRIZIONE GENERALE	55
Corpo: A	55
3. PRATICHE EDILIZIE	ASTE # 57
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	GIUDIZIARIE*
Corpo: A	57
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	57
Corpo: A	57
5. CONFORMITÀ CATASTALE ASTE	
Corpo: AGIUDIZIARIE®	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	58
Corpo:	59
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	ACTE: 60
Corpo: A	
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	60
Corpo: A	60
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	61
11. STATO DI POSSESSO	61
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	61
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	61
Adeguamenti e correzioni della stima	61
Prezzo base d'asta del lotto	ASIE 61







ASTE GIUDIZIARIE

Beni in **Dalmine (BG)** Frazione **Sforzatica** Via Pizzo Camino,31

INDICE

Lotto: 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VEN	IDITA62
Corpo: A	
2. DESCRIZIONE	GUDIZI62R
DESCRIZIONE GENERALE	62
Corpo: A	62
3. PRATICHE EDILIZIE	64
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	64
Corpo: A	
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	64
Corpo: A	64
5. CONFORMITÀ CATASTALE	65
Corpo: A	
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	
Corpo: GIUDIZIARIE®	GIUDIZIA
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	66
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	67
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
S Corpo: A.	ASTE 67
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	GIUDIZIARIE° 67
11. STATO DI POSSESSO	68
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	68
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	68
Adeguamenti e correzioni della stima	68
Prezzo base d'asta del lotto	68

Beni in **Dalmine (BG)**Frazione **Sforzatica**Via Pizzo Camino,31

INDICE

Lotto: 009





Corpo: A	18
2. DESCRIZIONE ASTE	
DESCRIZIONE GENERALE GIUDIZIARIE°	
Corpo: A	
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: A	
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	/ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
Corpo: A	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	
Corpo:	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
B. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	2
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: A	22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	ASIL
11. STATO DI POSSESSOGIUDIZIARIE°	GIUDIZIA
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi	22
Adeguamenti e correzioni della stima	
Prezzo base d'asta del lotto	
Beni in Dalmine (BG)	
Frazione Sforzatica Via Pizzo Camino,31	A CTE
INDICE GIUDIZIARIE°	CILIDIZIA
INDICE GIODIZIARIE	GIODIZIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENT IMMOBILI OGGETTO DE	LLA VENDITA	. 76
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è defini	to.
2. DESCRIZIONE	ASTE	.76
	GILDIZIARIE*	
Corpo: A		76
3. PRATICHE EDILIZIE		.78
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA		. 78





Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	AS1E78
	GUDIZIARIE®. Il segnalibro non è definito.
5. CONFORMITÀ CATASTALE	79
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	79
Corpo:	
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	81
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	81
Corpo: A	81
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	81
11, STATO DI POSSESSO	AOIL
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	82
Adeguamenti e correzioni della stima	AS 1.82
Prezzo base d'asta del lotto	GIUDIZIARI 82

Beni in **Dalmine (BG)** Frazione **Sforzatica** Via Pizzo Camino,31

INDICE

Lotto: 011

Il segnalibro non è definito.
83 AS 83
83
GIUDIZIAI
85
85
Il segnalibro non è definito.
85
Il segnalibro non è definito.
86
86
86





Corpo:	87
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	GIUDIZIARIE° 88
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
Corpo: A	88
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	89
11. STATO DI POSSESSO	A.C.T89
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	,
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	89
Adeguamenti e correzioni della stima	89
Prezzo base d'asta del lotto	ASTE 89 GIUDIZIARIE 89

Beni in **Dalmine (BG)** Frazione **Sforzatica** Via Pizzo Camino,31

INDICE

Lotto: 012

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA V	ENDITA 90
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. DESCRIZIONE	90
	ASTE 90
Corpo: A.E.	GIUDIZIARIE® 90
3. PRATICHE EDILIZIE	92
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	
	Errore. Il segnalibro non è definito.
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	
Corpo: AGIUDIZIARIE®	Errore. Il segnalibro non è definito.
5. CONFORMITÀ CATASTALE	93
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	93
Corpo:	94
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	94
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	95
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	95
Corpo: A	95



Pag. 11 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



LO. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ		95
11. STATO DI POSSESSO	ASIL	96
2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	GIUDIZIARIE°	96
Criterio di stima	Errore. Il segna	alibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segna	alibro non è definito.
Valutazione corpi		96
Adeguamenti e correzioni della stima		A.S.T.I.96
Prezzo base d'asta del lotto		

Beni in Treviglio (BG) Via Pontirolo, 43

INDICE

Lotto: 013 GIUDIZIARIE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA	VENDITA97
Corpo: A	97
2. DESCRIZIONE	97
DESCRIZIONE GENERALE	AST97
Corpo: AGIUDIZIARIE°	
3. PRATICHE EDILIZIE	98
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	99
Corpo: A	99
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	ASTE 99
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
	99
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	99
Corpo:	100
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	100
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	100
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	101
Corpo: A	101
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	ASTE 101
11. STATO DI POSSESSO	GIUDIZIARIE° 101
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	101
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.

Pag. 12





Valutazione corpi		101
CTE	V GLE #	
Adeguamenti e correzioni della stima	AD E	102
I IDIZIADIE®		
Prezzo base d'asta del lotto	GIUDIZIAKIE	102

Beni in Treviglio (BG) Via Pontirolo, 43

INI	ח	ICF	

GIUDIZIARIE® Lotto:	014	GIUDIZIARI
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA V	ENDITA	103
Corpo: A		103
2. DESCRIZIONE		103
A C DESCRIZIONE GENERALE	ACTE	103
Corpo: A	GUDIZIARIE*	103
3. PRATICHE EDILIZIE		
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA		105
Corpo: A		105
4. CONFORMITÀ URBANISTICA		105
Corpo: A	Errore. Il segr	nalibro non è definito.
5. CONFORMITÀ CATASTALE		105
Corpo: A		105
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI		105
Corpo:	A OTES	106
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI		
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	GIUDIZIARIE°	106
Corpo: A		106
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE		107
Corpo: A		
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ		107
11. STATO DI POSSESSO		
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO		107
Criterio di stima	Errore. Il segr	nalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segr	nalibro non è definito.
Valutazione corpi	ASTE	107
Adeguamenti e correzioni della stima	GIUDIZIARIE	108
Prezzo hase d'asta del lotto		108







ASTE GIUDIZIARIE

Beni in **Treviglio (BG)** Via Pontirolo, 43

INDICE

Lotto: 015

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA V	
Corpo: A	
2. DESCRIZIONE GIUDIZIARIE®	GIUDIZ109RI
DESCRIZIONE GENERALE	109
Corpo: A	109
3. PRATICHE EDILIZIE	110
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	A QTE 111
Corpo: A	GIUDIZIARE* 111
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	
Corpo: A	111
5. CONFORMITÀ CATASTALE	111
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	
Corpo:	GIUDIZIARI 112
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	112
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	112
Corpo: A	112
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	, , , , , , ,
GUDCorpo: A.E.	GIUDIZIARIE° 113
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	113
11. STATO DI POSSESSO	113
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
Criterio di stima	Errore. Il segnalibro non è definito.
Fonti d'informazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione corpi	113
Adeguamenti e correzioni della stima	114
Prezzo base d'asta del lotto	114
ASTE PORTION OF THE P	ASTE GILIDIZIADIE®







Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**Via Pascoli,11

INDICE

Lotto: 016

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA	VENDITA 115
Corpo: A	115
Corpo: B	115
Corpo: CGIUDIZIARIE	GIUDIZIAK 116
2. DESCRIZIONE	116
DESCRIZIONE GENERALE	116
	Errore. Il segnalibro non è definito.
	ASTE 118
Corpo: C.E.	GIUDIZIARIE° 119
3. PRATICHE EDILIZIE	120
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	120
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: C	
	120
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: B	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: C	Errore. Il segnalibro non è definito.
5. CONFORMITÀ CATASTALE	AS I E 121 GIUDIZIARIE 121
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: B	121
Corpo: C	121
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	AS 122
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	GIUDIZ ₁₂₂ R
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	123
Corpo: A	123
Corpo: B	
S Corpo: C	ASTE 123
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	GIJDIZIARIE° 123
11. STATO DI POSSESSO	124
Corpo: A	124
Corpo: B	124





























Pag. 16 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Creditore Procedente: PENELOPE SPV s.r.l.

Esecutato: STAR CASE s.r.l. in Liquidazione (03039470160)



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 23-12-2023 Data giuramento: 28-12-2023 Cronologia operazioni peritali:

- 25-01-2024 Accesso atti Comune di Pontirolo Nuovo

- 05-02-2024 Sopralluogo Treviglio, Pontirolo Nuovo, Canonica d'Adda e Dalmine;

- 13-03-2024 Sopralluogo Treviglio, Pontirolo Nuovo e Dalmine;

- 11-05-2024 Sopralluogo Pontirolo Nuovo; - 24-06-2024 Sopralluogo Pontirolo Nuovo;

- 12-12-2024 Accesso atti Comune di Canonica d'Adda





















Pag. 17 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Via 25 Aprile, 36

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

or 1/1, foglio 5, proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4181, subalterno 13, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 20 mq,

rendita € 30,57

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, terrapieno, box di cui al mapp. 4181-14

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

GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Municipio (0,25 Km, 1 min), Chiesa parrocchiale (0,6 Km, 2 min), Ospedale Zingonia -Policlinico "S. Marco" (6,5 Km, 11 min), Farmacia (0,5 Km, 2 min), Scuola dell'infanzia "Don G. Annoni" (0,3 Km, 1 min), Scuola primaria "Baumann" (0,35 Km, 1 min), Scuola secondaria di I grado "S.M.S.S. Giovanni B. (0,45 Km, 2 min), Scuola secondaria di II grado I.T " J. Nizzola" (6,4 Km, 13 min), Ufficio postale (0,3 Km, 2 min), Supermercato

(0,6 Km, 2 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Lungofiume Adda.

Attrazioni storiche: Chiesa S. Giovanni Evangelista, Chiesa di S. Anna, Villa Pagnoni, Ponte ad Arco sull'Adda. Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 24,5 Km, 22 min, Aeroporto Linate (MI) 35,5 Km, 32 min, Autostrada A4 Casello di Capriate S. Gervasio (BG) 4,9 Km, 7 min, Stazione ferroviaria di Cassano d'Adda (MI) 9,2 Km, 12 min, Stazione ferroviaria di Treviglio Centr.(BG) 11,4 Km, 16 min, SP 425 Padana Superiore 0,5 Km, 1

min, Fermata autobus linee F e T10 0,2 Km, 1 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

DIZIARIE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq 18,89

E' posto al piano interrato.

Pag. 18 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare è identificata con il n. 1 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive

	A STE Caratteris	tiche strutturali ASTE		
Copertura	GIUDIZIARIE°	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone	RII	
Fondazioni		tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone		
Scale		tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone		
Solai		tipología: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone		
Strutture verticali		materiale: c.a. condizioni: buone		
	Componenti o	edilizie e costruttive		
Cancello	ASTE	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone		
Pareti esterne	GIUDIZIARIE°	materiale: c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone	IKII	
Pavim. Interna		materiale: battuto di cemento condizioni: buone		
Portone di ingresso		tipologia: basculante materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete		
	IMRIE Impianti GIUDIZIARIE			
Elettrico		tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative		

Impianti (conformità e certificazioni)

Impiant	to elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI	IAKIE
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO	

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 22/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie. Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679





Pag. **19** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Numero pratica: 25/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919 Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985

Numero pratica: 1/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210 Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

Numero pratica: 8/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO ACTE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO GIUDIZIA
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A. - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

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

Pag. 20 Ver. 3.0

Edicom Finance srl







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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:











Dati precedenti relativi al corpo: A



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 18,17.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 949,61.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 7,452

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



Pag. 21 Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box singolo	sup lorda di pavimento	18,89	1,00	18,89
		18,89		18,89

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sottocategoria: Box

ASTE GIUDIZIARIE

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Canonica d''Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 495 Valore di mercato max (€/mq): 660



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via 25 Aprile, 36

	Destinazione	Superficie Equivalente	vaiore Unitario	vaiore Compiessivo
	Box singolo	18,89	€ 600,00	€ 11.334,00
Contract of the Contract of th	Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo	ASTE	€ 11.334,00
۱I	Valore corpo		GIUDIZIAKIE	€ 11.334,00
	Valore accessori			€ 0,00
	Valore complessivo intere	0		€ 11.334,00
	Valore complessivo diritte	o e quota		€ 11.334,00

ASTE CILIDIZIADIES

Pag. **22** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

R

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

ASTE	Immobile	Superficie Lorda	Val <mark>ore</mark> intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GIUDIZIAR	Stalle, scuderie, rimesse, a	utorimesse [C6] 18,89	€ 11.334,00	€ 11.334,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 9.633,90 Valore diritto e quota € 9.633,90

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.633,90





€ 1.700,10

€ 0,00















Pag. 23 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Via 25 Aprile,36

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, proprietà per 1/1, foglio 5,

particella 4181, subalterno 16, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 30,57

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, box di cui al mapp. 4181-15, terrapieno, box di cui al mapp. 4181-17.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq 18,24

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

Pag. 24 Ver. 3.0

Edicom Finance srl



4
Ò
88
'n
IED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf
92
'n
₽
õ
8
Ľ
8
œ́
2
5
Ŏ.
æ
ά
7
40
*
₽.
ē
S
Σ
ტ
⋖
Ç
TES (
ш
E
⋖
$_{\odot}$
<u>u</u>
⊏
2
щ
\circ
Ω
Ш
<u> </u>
=
Ä
NALIF
QUALIF
U QUALIF
EU QUALIF
S EU QUALIF
EC EU QUALIF
PEC EU QUALIF
SAPEC EU QUALIF
JBAPEC EU QUALIF
RUBAPEC EU QUALIF
ARUBAPEC EU QUALIFI
: ARUBAPEC EU QUALIF
a: ARUBAPEC EU QUALIF
Da: /
CARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: A
CARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: A
Da: /

ZIA DIE®	Caratteristiche strutturali
Copertura	tipologia: a falde
	materiale: c.a.
	condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce
	materiale: c.a.
	condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe a L
	materiale: c.a. ubicazione: interna
	/ 10 I =
	GIUDIZIARIE® servoscala: assente condizioni: buone GIUDI
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles
	completato in opera
	condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.
	condizioni: buone
	Componenti edilizie e costruttive
Cancello	tipologia: doppia anta a battente
	materiale: ferro
IZIARIE®	apertura: elettrica
	condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: c.a.
	coibentazione: inesistente
	rivestimento: al rustico condizioni: buone
	materiale: battuto di cemento
Pavim. Interna	condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante
For tone ar myresso	materiale: lamiera zincata
	accessori: senza maniglione antipanico
	condizioni: discrete
	Impianti
Elettrico	tipologia: a vista
	tensione: 220V
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIARIE	elettrico: SIUDIZIARIE
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 22/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie. Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679

Numero pratica: 25/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919 Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985









Numero pratica: 1/2000 Intestazione: Imm.

> Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210 Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

Numero pratica: 8/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO ASIES GIUDIZIARIES
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI GIODIZIARII

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile

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

ASTE

Pag. **26** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Edicom Finance srl









7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:













8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 18,11.

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: 945,67.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 7,425

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



ASTE GILIDIZIARIE®

Pag. **27** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

07/2009



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box singolo	sup lorda di pavimento	18,24	1,00	18,24
		18,24		18,24

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

ASTE GIUDIZIARIE®

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Canonica d''Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 495 Valore di mercato max (€/mq): 660



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via 25 Aprile,36

	Destinazione	Superficie Equivalente	vaiore Unitario	vaiore Compiessivo
T.	Box singolo	18,24	€ 600,00	€ 10.944,00
	Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo	ASTE	€ 10.944,00
	Valore corpo		GIUDIZIARIE	€ 10.944,00
	Valore accessori			€ 0,00
	Valore complessivo intere	0		€ 10.944,00
	Valore complessivo diritte	o e quota		€ 10.944,00

ASTE CILIDIZIADES

Pag. **28** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

09

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

1.100	110801				
ASTE ID	Immobile	Superficie Valore intero Lorda medio ponderale	Valore diritto e auota		
		Lorda Micaio poliaciaic	quota		
GIUDIZIAKE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,24 € 10.944,00	€ 10.944,00		

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 155 del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 1.641,60
garanzia per vizi dei bene venduto e per rinimediatezza dena vendita	ASIL
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	○ € 0,00 °

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 9.302,40
Valore diritto e quota	€ 9.302,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

/ Valore in	nmobile al netto delle decurtazioni n	alla stata di fatta in qui si trava	£ 0.202.40
CII IDIZIA IVAIOTE III	nmobile al netto delle decurtazioni n	leno stato di fatto ili cui si trova:	€ 9.302,40



















Pag. 29 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Via 25 Aprile,36

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, proprietà per 1/1, foglio 5,

particella 4181, subalterno 19, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 28,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, box di cui al mapp. 4181-18, terrapieno, box di cui al mapp. 4181-20

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq 16,63

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

Pag. 30 Ver. 3.0





à
αŏ
ന്
က်
Þ
9
_
ဣ
₩
6
ဖွ
ω,
5
%
ò
ŏ
Ξ
ㅁ
.დ
യ്യ
æ
4
<u> </u>
4.0
#
਼ਕ
Ē
ě
ഗ
$\overline{}$
Ġ
Q
◂
C
TES
끧
7
CERTIFICATES
\simeq
CERTIFI
\sim
ᄴ
O
\cap
=
正
\Box
٩
⊃
ō
_
\supset
E
()
EC
EC
APEC
EC
UBAPEC
APEC
UBAPEC
UBAPEC
a: ARUBAPEC
UBAPEC
a: ARUBAPEC
a: ARUBAPEC
a: ARUBAPEC
a: ARUBAPEC
messo Da: ARUBAPEC
messo Da: ARUBAPEC
messo Da: ARUBAPEC
messo Da: ARUBAPEC
IO Emesso Da: ARUBAPEC
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC
CARIO Emesso Da: ARUBAPEC
CCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
CCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
CCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
CARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
CARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC

ZIADIE®	Caratteristiche strutturali			
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone			
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone			
AST GIUDIZ	tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone			
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone			
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone			
Componenti edilizie e costruttive				
Cancello ZIARIE®	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone			
Pareti esterne	materiale: c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone			
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone			
Portone di ingresso GIUDIZ	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete			
Impianti				
Elettrico	tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative			

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIARIE	elettrico: SIUDIZIARIE
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 22/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie. Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679

Numero pratica: 25/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919 Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985











Numero pratica: 1/2000 Intestazione:

> Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210 Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

Numero pratica: 8/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581





Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA



Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne <mark>a si</mark> ngoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO GIUDIZIARIE°
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria: UDIZIARIE®	NO GIUDIZIARIE®
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36

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



Ver. 3.0

Edicom Finance srl











7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:













8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 16,99.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 886,57.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 6,965

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



Pag. 33 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



pporto di otima Escazione immobiliare im 150 / Esca

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box singolo	sup lorda di pavimento	16,63	1,00	16,63
		16,63		16,63

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sottocategoria: Box

ASTE GIUDIZIARIE®

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Canonica d''Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 495 Valore di mercato max (€/mq): 660



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via 25 Aprile,36

	Destinazione	Superficie Equivalente	vaiore Unitario	vaiore Compiessivo
	Box singolo	16,63	€ 600,00	€ 9.978,00
Contraction of the Contraction o	Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo	ASTE	€ 9.978,00
۱I	Valore corpo		GIUDIZIAKIE	€ 9.978,00
	Valore accessori			€ 0,00
	Valore complessivo intero			€ 9.978,00
	Valore complessivo diritto e quota			€ 9.978,00

ASTE CILIDIZIADIES

Pag. **34** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

R

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

ASTE GIUDIZIAI	ID RIE	Immobile	Superf icie Lorda	Val <mark>ore</mark> intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Α	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,63	€ 9.978,00	€ 9.978,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immeditezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 8.481,30 Valore diritto e quota € 8.481,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.481,30



















Pag. 35 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Via 25 Aprile,36

Lotto: 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, proprietà per 1/1, foglio 5,

particella 4181, subalterno 25, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 30,57

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, box di cui al mapp. 4181-24, terrapieno, box di cui al mapp. 4181-26.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq 18,75

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono







	Caratteristiche strutturali
Copertura	tipologia: a falde ZIARE materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
	Componenti edilizie e costruttive
Cancello ZIARIE®	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica CIARIE condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico
	condizioni: discrete
Elettrico	Impianti tipologia: a vista

Impianti (conformità e certificazioni)

∧ CTE Impiar	nto elettrico:	∧ CTE 3
Esiste impianto elettrico	SI	ASIL
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002	GILIDIZ IARIF°

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 22/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie.

Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679









Numero pratica: 25/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919 Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985

Numero pratica: 1/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210 Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

Numero pratica: 8/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile,36

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

	Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
)	In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
)	Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
	Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
	Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
	Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO ASTE
	Rapporto di copertura: GIUDIZIARIE°	30% GIUDIZIAR
	Volume massimo ammesso:	esistente
	Residua potenzialità edificatoria:	NO
	Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 25 Aprile, 36

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

Pag. 38 Ver. 3.0

Edicom Finance srl













7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:













Dati precedenti relativi al corpo: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 18,29.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 957,49.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 7,501

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



Pag. 39 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box singolo	sup lorda di pavimento	18,75	1,00	18,75
		18,75		18,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Canonica d''Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 495 Valore di mercato max (€/mq): 660



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Canonica D'adda (BG), Via 25 Aprile

	Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	Box singolo	18,75	€ 600,00	€ 11.250,00
Contract of the Contract of th	Stima sintetica comparati	iva parametrica del corpo	ASTE	€ 11.250,00
VI.	Valore corpo		GIUDIZIAKIE	€ 11.250,00
	Valore accessori			€ 0,00
	Valore complessivo interc	0		€ 11.250,00
	Valore complessivo diritte	o e quota		€ 11.250,00



Pag. **40** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



	5.1.080.		
ASTE	Immobile	Superficie Valo <mark>re</mark> intero Lorda medio ponderale	Valore diritto e auota
	" 👩	Lorda Illedio poliderale	quotu
GIUDIZIAR	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,75 € 11.250,00	€ 11.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della € 1.687,50 garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 9.562,50 Valore diritto e quota € 9.562,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.562,50



















Pag. **41** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Beni in Canonica D'adda (BG)

Via 25 Aprile,36

Lotto: 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, proprietà per 1/1, foglio 5,

particella 4181, subalterno 45, scheda catastale 000186815 del 04/06/2002, indirizzo Via XXV Aprile, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Canonica d'Adda (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, superficie 9 mq, rendita € 9,76

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Sud in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 4181-1, terrapieno, camtina di cui al mapp. 4181-7

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

GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Aeroporto Orio al Serio (BG) 28 Km, 32 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A

La cantina al piano interrato è accessibile tramite scale condominiali ed è servita anche da ascensore. Inoltre si può raggiungere superando il cancello e la rampa carrale, per giungere al piano interrato ed il corsello comune.

Superficie complessiva di circa mq 9,02

E' posto al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare è identificata con il numero:M; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono



Ver. 3.0 Edicom Finance srl



à
αŏ
ന്
က်
Þ
9
_
ဣ
₩
6
ဖွ
ω,
3
%
ò
ŏ
Ξ
p
.0
യ്യ
æ
4
<u> </u>
4.0
#
਼ਕ
. Ĕ
ě
ഗ
$\overline{}$
Ġ
Q
◂
C
TES
끧
7
CERTIFICATES
\simeq
CERTIFI
\sim
ᄴ
O
\cap
=
正
\Box
₫
⊃
ō
_
$\overline{}$
$\overline{}$
E
CEU
EC EU
EC EU
APEC EU
EC EU
UBAPEC EU
APEC EU
UBAPEC EU
UBAPEC EU
a: ARUBAPEC EU
UBAPEC EU
a: ARUBAPEC EU
a: ARUBAPEC EU
a: ARUBAPEC EU
a: ARUBAPEC EU
messo Da: ARUBAPEC EU
messo Da: ARUBAPEC EU
messo Da: ARUBAPEC EU
messo Da: ARUBAPEC EU
IO Emesso Da: ARUBAPEC EU
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
CARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
CCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
CCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
CCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
CARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
CARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU

7IA DIE®	Caratteristiche strutturali
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
ASTE GIUDIZIARI	tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Con	mponenti edilizie e costruttive
Cancello ZIARIE®	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso ASTE GIUDIZIARI	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
	Impianti
Elettrico	tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIARIE Impianto elettrico: SIODIZIARIE		
Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO	

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 22/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere edilizie. Per lavori: Opere di Urbanizzazione di cui al P.L.

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data / al n. di prot. /

Rilasciata in data 05/07/1997 al n. di prot. 4679

Numero pratica: 25/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo Per lavori: Opere di nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: Nuova realizzazione

Presentazione in data 08/07/1999 al n. di prot. 4919 Rilasciata in data 15/10/1999 al n. di prot. 6985









Numero pratica: 1/2000 Intestazione:

> Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo Per lavori: variante C.E. n.25 del 15/10/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2000 al n. di prot. 210 Rilasciata in data 13/04/2000 al n. di prot. 2818

Numero pratica: 8/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante onerosa

Per lavori: variante C.E. n.1 del 13/04/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/2001

Rilasciata in data 21/06/2001 al n. di prot. 4581



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La porta di accesso della cantina è posta direttamente sul corsello e non in un disimpegno.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

	Oneri di regolarizzazione	ASIL	
C.I.L.A. in sanatoria	CILIDIZIADIE®	€ 1.000,00	IE®
	GIODIZIARIL	Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra indicato si dichiara la NON conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 14/03/2012 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 8 del 20/02/2013
Norme tecniche di attuazione:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti - art. 17 A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO ASTE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO SIODIZIAN
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO ASIE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	sı GIUDIZIARIE°

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.



Pag. **44** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

)9

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- AEDES S.A.S. di Abbiati Elisabetta e C. con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 00371990169, piena proprietà per la quota di 1/1 proprietaria ante ventennio al 24/04/2008, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di dott. Antonio Cavallo, notaio in Treviglio (BG), in data 12/01/2001, ai nn. 64017, trascritto a Bergamo, in data 22/01/2001, ai nn. 2816/2125.
- STAR CASE s.r.l., con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, piena proprietà per la quota di 1/1 dal 28/04/2008 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita a rogito di dott. Antonio Cavallo, notaio in Treviglio (BG), in data 28/04/2008, ai nn. 77223 e trascritto a Bergamo, in data 06/05/2008, ai nn. 29501/17512.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:













8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3,82.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 200,95.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1,566 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: / Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro ARI	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	9,02	0,25	2,26
		9,02		2,26

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: Anno 2023 - II sem. Zona: Canonica d'' Adda

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo economico Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Canonica d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via 25 Aprile,36

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box singolo	2,26	€ 1.000,00	€ 2.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.260,00

Pag. 46 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Valore corpo	A 07F	€ 2.260,00
Valore accessori	ASIL	€ 0,00
Valore complessivo intero	CIUDIZIADIE®	€ 2.260,00
Valore complessivo diritto e quota	OIODIZIANIL	€ 2.260,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	2,26	€ 2.260,00	€ 2.260,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia € 339,00 per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Valore di stima: Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 921,00





€ 921,00

€ 921,00















Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8



Beni in Dalmine (BG) Frazione Sforzatica Via Pizzo Camino,31

Lotto: 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ZIARIF, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, subalterno 49, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mg, superficie 29 mg, rendita € 49,68 Derivante da: Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-50.

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

GIUDIZIARIE 2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq 29,14

Pag. 48 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,45 m

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 Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive	A CTE		A CTE
	Caratteristic	he strutturali	MOIL B
Copertura	GIUDIZIARIE*	tipologia: a falde	GIUDIZIARIE"
•		materiale: legno	
		condizioni: buone	
Fondazioni		tipologia: travi continue rovesce	
		materiale: c.a.	
		condizioni: buone	
Scale		tipologia: a rampe a L	
		materiale: c.a.	
		ubicazione: interna	
		servoscala: assente	
IZIARIE		condizioni: buone ZARE	
Solai		tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles	
		completato in opera	
		condizioni: buone	
Strutture verticali		materiale: c.a.	
		condizioni: buone	
Travi		materiale: c.a.	
	A OTES	condizioni: buone	AOTE
	Componenti edil	izie e costruttive	ASTE
Cancello	GIUDIZIARIF®	tipologia: anta singola a battente	GIUDI7IARIE®
	OTODIZI) (IXIZ	materiale: ferro	01001217 (1(1)
		apertura: elettrica	
		condizioni: buone	
Manto di copertura		materiale: cementegola	
		coibentazione: non rilevabile	
		condizioni: buone	
Pareti esterne		materiale: muratura di blocchi di cls vibrato	
		coibentazione: inesistente	
		rivestimento: al rustico	
TIARIF®		condizioni: buone	
Pavim. Esterna		materiale: battuto di cemento	
		condizioni: buone	
Pavim. Interna		materiale: battuto di cemento	
		condizioni: buone	
Plafoni		materiale: lastre predalles a vista	
-		condizioni: buone	
Portone di ingresso		tipologia: basculante	
	V CLE	materiale: ferro zincato	A CTE
	ASIL	accessori: senza maniglione antipanico	AOILE
	CILIDIZIADIE®	condizioni: buone	
	Impi	ianti	
Elettrico		tipologia: a vista	
		tensione: 220V	
		condizioni: buone	
		conformità: da collaudare	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:		
Esiste impianto elettrico	SI GIUDIZIARIE	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010	
Ascensori montacarichi e carri ponte:		
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI	
Esistenza carri ponte	NO	

ASTE

Pag. **49** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8





Numero pratica: 24969

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

GIUDIZIARIE

Numero pratica: 11985

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

Numero pratica: 21428

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

Numero pratica: 2880

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

Numero pratica: 30594

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Per quanto sopra indicato indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo

Camino,31

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS- PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brembo 9" R03 -

Pag. **50** Ver. 3.0

Edicom Finance srl



ω
ဣ
뚔
었
×
ဣ
₩
တ္တ
×
<u></u>
æ
à
Ō
두
ಕ
aa5
æ
4
$\overline{}$
₩.
=
.≅
æ
U)
FICATES CA G1 Serial#: 14
Ö
⋖
\circ
ഗ
ш
Н
Ķ
$_{\odot}$
ш
=
'n
핏
C
\circ
ш
☴
=
Ī
NALIF
QUALIFIED CERTIFI
J QUALIF
EU QUALIF
EU QUALIF
C EU QUALIF
EC EU QUALIF
APEC EU QUALIF
g
JBAPEC EU QUALIF
RUBAPEC EU QUALII
ARUBAPEC EU QUALIF
: ARUBAPEC EU QUALIF
)a: ARUBAPEC EU QUALII
Da: ARUBAPEC EU QUALIF
so Da: ARUBAPEC EU QUALII
sso Da: ARUBAPEC EU QUALII
iesso Da: ARUB/
JGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUB/

-	Immobile soggetto a convenzione:	SI A CTE
)	Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Brembo 9"
\bigcup	Estremi delle convenzioni:	settembre 2007 UDIZIARIE®
	Obblighi derivanti:	Non specificato
	Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
	Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
	Nella vendita dovranno essere previste pattuiz <mark>ion</mark> i particolari?	NO ASTE
	Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mg/mg
	Rapporto di copertura:	0,25
	Altezza massima ammessa:	18,00 mt
	Residua potenzialità edificatoria:	NO
-	Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI ACTE

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI





































7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:











Pag. **52** Ver. 3.0 Edicom Finance srl









8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €183,70

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

61,34

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.166,87

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,809 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto Indice di prestazione energetica: / | Z | A R | F Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	29,14	1,00	29,14
		29,14		29,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Dalmine Nord-Ovest Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mg): 600 Valore di mercato max (€/mq): 800



Pag. 53 Ver. 3.0 Edicom Finance srl





L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box doppio	29,14	€ 700,00	€ 20.398,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.398,00 E
Valore corpo			€ 20.398,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.398,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.398,00

Riepilogo:

ID RIE	Immobile	Superficie Lorda	Val <mark>ore</mark> intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,14	€ 20.398,00	€ 20.398,00

A CTE

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia	€ 3.059,70
per vizi del bene venduto e per l'im <mark>m</mark> ediatezza della vendita	€ 3.059,70
CILIDIZIADIE®	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	GIUDIZIARE

Valore di stima:

valore at stillia.	
Valore intero medio ponderale	€ 17.338,30
Valore diritto e quota	€ 17.338,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Z A Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.338,30



Pag. **54** Ver. 3.0 Edicom Finance srl





Beni in Dalmine (BG) Frazione Sforzatica Via Pizzo Camino,31

Lotto: 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

IZIARIE, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella

8052, subalterno 51, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mg, superficie 27 mg, rendita € 47,77 Derivante da: Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-50, box di cui al mapp. 8052-48, box di cui al mapp. 8052-52.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

> Pag. 55 Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Superficie complessiva di circa mq 27,14

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,45 m

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 Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive	ASIE
GIUDIZIA	Caratteristiche strutturali GIUDIZIA
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
ZIARIE [®]	tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali Travi	materiale: c.a. condizioni: buone materiale: c.a.
ASIE	condizioni: buone Componenti edilizie e costruttive
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
Pareti esterne ZIARIE®	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone materiale: lastre predalles a vista
Plafoni Restone di ingresse	condizioni: buone tipologia: basculante
Portone di ingresso GIUDIZIA	materiale: ferro zincato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
	Impianti
Elettrico	tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIAKIE Impianto elettrico: ZIUDIZIAKIE		
Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010	
Ascensori montacarichi e carri ponte:		
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI	
Esistenza carri ponte	NO	

ILIDIZIA DIE

Pag. **56**







Numero pratica: 24969

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

Numero pratica: 11985

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

Numero pratica: 21428

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

Numero pratica: 2880

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

Numero pratica: 30594

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

ldentificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31 CILIDIZIADIE®

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brembo 9" R03 -

Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

က
₽
9
_
33
₽
0
9
က
<u>'</u>
æ
'n
č
=
Ö
Ō
ıΩ
ā
ū
7
· .
#
<u></u>
.≌
Φ
Ś
_
'n
Ċ
ℴ
c3
_
ഗ
ш
\vdash
⋖
Ö
÷
느
=
'n
īīī
ㅈ
O
\Box
Ш
=
ш.
\neg
₹
₹
ZNAI
QUAI
U QUAI
EU QUAI
EU QUAI
C EU QUAI
EC EU QUAI
PEC EU QUAI
APEC EU QUAI
BAPEC EU QUAI
JBAPEC EU QUAI
RUBAPEC EU QUAI
ARUBAPEC EU QUAI
ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5d
a: ARUBAPEC EU QUAI
da: ARUBAPEC EU QUAI
Da: ARUBAPEC EU QUAI
o Da: ARUBAPEC EU QUAI
sso Da: ARUBAPEC EU QUAI
sso Da:
: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUAI

Immobile soggetto a convenzione:	SI A CTE
Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Brembo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007 UDIZIARE®
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 ASTE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI ACTE

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI









































7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:











Pag. **59** Ver. 3.0 Edicom Finance srl









8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo

Camino,31

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 174,35

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.107,47

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,666 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: / Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	27,14	1,00	27,14
	AOIL	27,14		27,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Dalmine Nord-Ovest Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 600 Valore di mercato max (€/mq): 800







Pag. 60 Ver. 3.0 Edicom Finance srl







10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via II IDIZIARIE Pizzo Camino,31

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box doppio	27,14	€ 700,00	€ 18.998,00
Stima sintetica compara	ativa parametrica del corpo		€ 18.998,00
Valore corpo		A OTES	€ 18.998,00
Valore accessori		ASIL	€ 0,00
Valore complessivo inte	ro	GII IDI7IARIF®	€ 18.998,00
Valore complessivo dirit	to e guota	OIODIZI/ (IXIL	€ 18.998.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,14	€ 18.998,00	€ 18.998,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della € 2.849,70 garanzia per vizi del bene venduto e per l'immeditezza della vendita

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 16.148,30 Valore diritto e quota € 16.148,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 16.148,30

Pag. **61** Ver. 3.0

Edicom Finance srl Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Beni in Dalmine (BG) Frazione Sforzatica Via Pizzo Camino,31

Lotto: 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ZIAR, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, subalterno 55, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mg, superficie 29 mg, rendita € 51,59

Derivante da: Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-54, box di cui al mapp. 8052-38, corridoio e disimpegno comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-56.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

> Pag. **62** Ver. 3.0

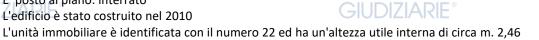
Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

Superficie complessiva di circa mq 28,83 E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010



Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive	ASI
GIUDIZI	AR Caratteristiche strutturali GIUDIZ
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
ZIARIE®	tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali Travi	materiale: c.a. condizioni: buone materiale: c.a.
AST	condizioni: buone Componenti edilizie e costruttive
Cancello Manto di copertura	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone materiale: cementegola
	coibentazione: non rilevabile condizioni: buone materiale: muratura di blocchi di cls vibrato
Pareti esterne ZIARIE®	coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone materiale: lastre predalles a vista
Plafoni Partona di ingressa	condizioni: buone tipologia: basculante
Portone di ingresso GIUDIZI	materiale: ferro zincato
	Impianti
Elettrico	tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: buone

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

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIAKIE Impianto elettrico: SIODIZIAKIE		
Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010	
Ascensori montacarichi e carri ponte:		
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI	
Esistenza carri ponte	NO	

Pag. **63** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

PRATICHE EDILIZIE



Numero pratica: 24969

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

Numero pratica: 11985

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

Numero pratica: 21428

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

Numero pratica: 2880

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

Numero pratica: 30594

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brembo 9" R03 -



Pag. 64 Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ò
ω
က္က
ψ.
ڡ
9
Ĕ
8
₩
g,
ထ္တ
(,)
(d)
ž
à
Ō
-
<u> </u>
Ō
Ω
æ
#
~
#
$\overline{\alpha}$
-≅
Φ
Õ
_
'n
Ċ
⋖
c)
S
йí
\vdash
⋖
\circ
÷
≝
\vdash
2
m.
\overline{c}
_
\Box
Ш
_
느
느
ALIF
UALIF
QUALIF
JANALIF
U QUALIF
EU QUALIF
S EU QUALIF
EC EU QUALIF
EC EU QUALIF
PEC EU QUALIF
SAPEC EU QUALIF
IBAPEC EU QUALIF
UBAPEC EU QUALIF
RUBAPEC EU QUALIF
: ARUBAPEC EU QUALIF
ia: ARUBAPEC EU QUALIF
Da:
EUGENIO MACCARIO Emesso Da:

mmobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Brembo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007 UDIZIARE®
Obblighi derivanti:	Non specificato
mmobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuiz <mark>ion</mark> i particolari?	NO ASTE
ndice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI A CTT

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

































comprende il terreno al fg. 3 part. 7508 (ex 3989).



- Star Case s.r.l. con sede in Pontirolo Nuovo (BG) C.F.: 03039470160 dal 05/10/2007 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo, in data 05/10/2007, ai nn. 164114/48962, trascritto a Bergamo, in data 17/10/2007, ai nn. 63146/36343.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:











Pag. **66** Ver. 3.0 Edicom Finance srl







8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 186,06

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

62,12

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1181,82

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,845

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: / Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna GIUDIZIARIE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	28,83	1,00	28,83
GIUDIZIARIE*		28,83	GIUDIZIARIE*	28,83

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem.

Zona: Dalmine Nord-Ovest Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



Pag. 67 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



11. STATO DI POSSESSO:





12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via

₹ Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box doppio	28,83	€ 700,00	€ 20.181,00
Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo		€ 20.181,00
Valore corpo			€ 20.181,00
Valore accessori	TES		(€ 0,00
Valore complessivo inter	0		€ 20.181,00
Valore complessivo diritt	o e quota		€ 20.181,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,83	€ 20.181,00	€ 20.181,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

€ 3.027,15

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota

€ 17.153.85 € 17.153,85

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 17.153,85











Beni in Dalmine (BG) Frazione **Sforzatica** Via Pizzo Camino,31

Lotto: 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: STAR CASE s.r.l. con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, subalterno 62, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn. scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie 26 mq, rendita € 47,77

Derivante da: Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-61, box di cui al mapp. 8052-34, cantina di cui al mapp. 8052-7, box di cui al mapp. 8052-63.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

> Pag. 69 Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Superficie complessiva di circa mq 27,01

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 29 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,47 m

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

Condizioni generali dell'immobile: buono	AOTES
Caratteristiche descrittive ASIE	ASIL
GIUDIZIAI	Ricaratteristiche strutturali GIUDIZIARI
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
I Scale Scal	tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi ASTE	materiale: c.a. condizioni: buone ASTE
GIUDIZIAI	Componenti edilizie e costruttive
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
Pareti esterne ZIARIE®	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: lastre predalles a vista condizioni: buone
Portone di ingresso ASTE GIUDIZIAI	tipologia: basculante materiale: ferro zincato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
	Impianti
Elettrico	tipologia: a vista tensione: 220V

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIAIRIE Impianto elettrico: SIODIZIAIRIE		
Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010	
Ascensori montacarichi e carri ponte:		
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi SI		
Esistenza carri ponte	NO	

condizioni: buone conformità: da collaudare

CHIDIZIADIE

Pag. 70 Ver. 3.0 Edicom Finance srl







Numero pratica: 24969

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

Numero pratica: 11985

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

Numero pratica: 21428

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

Numero pratica: 2880

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

Numero pratica: 30594

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di

Pag. **71** Ver. 3.0

Edicom Finance srl



$\tilde{\Sigma}$
64
88
9
ğ
2
33
9
9
2
36
é
$\stackrel{\sim}{=}$
용
aa5
ä
4
44
#
.≌
Se
~
Ġ
⋖
Ç
CATES
巴
∀
\circ
CERTIFI
⊨
111
Ö
\Box
Ш
FIED
LIFIED
JALIFIED
QUALIFIED
U QUALIFIED
EU QUALIFIED
C EU QUALIFIED
EC EU QUALIFIED
APEC EU QUALIFIED
BAPEC EU QUALIFIED
UBAPEC EU QUALIFIED
APEC EU QUALIFIED
: ARUBAPEC EU QUALIFIED
a: AF
o Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED
a: AF
a: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
VIO MACCARIO Emesso Da: AF
VIO MACCARIO Emesso Da: AF
nesso Da: AF
JGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
DO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
DO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: AF

	Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brembo 9" R03 -
Immobile soggetto a convenzione:	sı ASIE
Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Brembo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO ASTE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO GIUDIZIA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO ACTE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI GILIDIZIARIE°

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

















C.T. fg.3 part. 7465(ex 3839

- Agricola Valbrembo s.r.l. con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02113610162 proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 30/01/1996 al 21/12/2006, in forza di atto di compravendita a rogito di dott. Antonio Parimbelli, notaio in Bergamo, in data 30/01/1996, al n. 70781 e trascritto a Bergamo, in data 14/02/1996, ai nn. 5329/4054.
- SO.BRE.FIN. s.r.l. con sede in Milano (MI), C.F.: 02814320160 dal 21/12/2006 al 25/09/2007, in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. ssa Stefania Russo, notaio in Urgnano (BG), in data 21/12/2006, ai nn. 43464/21752; trascritto a Bergamo, in data 04/01/2007, ai nn. 985/669.
- BRESCIANI Aristide, nato a Bergamo il 19/03/1947, C.F.: BRS RTD 47C19 A794 L, BRESCIANI Leonilde, nata a Bergamo il 19/09/1931, C.F.: BRS LLD 31P59 A794 P, BRESCIANI Vittorio, nato a Bergamo il 25/10/1934, C.F.: BRS VTR 34R25 A794 U, proprietari ciascuno per la quota di 3/12 di piena proprietà e MARCHI Gianna, nata a Monticelli d'Ongina (PC) il 17/08/1937, C.F.: MRC GNN 37M57 F671 E, BRESCIANI Elena, nata Bergamo il 09/11/1964, C.F.: BRS LNE 64S49 A794 Z, BRESCIANI Paola, nata a Bergamo il 28/04/1967, C.F.: BRS PLA 67D68 A794 H, proprietarie ciascuna di 1/12 di piena proprietà dal 25/09/2007 al 05/10/2007, in forza di atto di compravendita a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo, in data 25/09/2007, ai nn. 164022/48897 e trascritto a Bergamo, in data 25/11/2010, ai nn. 62525/35231.

N.B.: La sopra citata nota è a rettifica della precedente trascritta in data 20/10/2007 ai nn. 64143/36870, in quanto nella rettificanda nota non veniva indicato il map. 7465.

A sua volta la nota trascritta il 20/10/2007 ai nn. 64143/36870 è a rettifica della precedente trascritta in data 15/10/2007 ai nn. 62470/35956, in quanto nella rettificanda nota venivano erroneamente indicate le quote di proprietà della fraternal Bresciani in 1/6 ciascuno, in luogo di 3/12 ciascuno per Bresciani Aristide, Brescaini Vittorio , Bresciani Leonilde, e 1/12 ciascuno per Marchi Gianna, Brescaini Elena e Brescaini Paola.

Gli immobii identificati alla sez. urb. SF, fg. 2, particella 8052 fanno parte di un fabbricato che è stato edificato su area identificata al Catasto Terreni al fg.3 part. 8052, (ex 7465 a sua volta derivante dal map. 3839). Quest'ultima comprende il terreno al fg. 3 part. 7508 (ex 3989).

- Star Case s.r.l. con sede in Pontirolo Nuovo (BG) C.F.: 03039470160 dal 05/10/2007 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo, in data 05/10/2007, ai nn. 164114/48962, trascritto a Bergamo, in data 17/10/2007, ai nn. 63146/36343.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





















8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 162,38

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1031,45

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,483 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	27,01	1,00	27,01
		27,01		27,01

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio △ □ □

Periodo: Anno 2023 - Il sem. Zona: Dalmine Nord-Ovest Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 600 Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

Pag. 74 Ver. 3.0

Edicom Finance srl



11. STATO DI POSSESSO: Libero



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via

Pizzo Camino,31

1			
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box doppio	27,01	€ 700,00	€ 18.907,00
Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo		€ 18.907,00
Valore corpo	TT 8		€ 18.907,00
Valore accessori	DIE		€ 0,00
Valore complessivo inter	DIZIARIE°		€ 18.907,00
Valore complessivo diritt	o e quota		€ 18.907,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e
	Lorda	medio ponderale	quota
A Stalle, scuderie, rimesse, autorimess	e [C6] 27,01	€ 18.907,00	€ 18.907,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vandita

€ 2.836,05

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale | A D | =

Valore diritto e quota

€ 16.070,95 € 16.070,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 16.070,95











Beni in Dalmine (BG) Frazione Sforzatica Via Pizzo Camino,31

Lotto: 010

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ZIARIF, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella

8052, subalterno 64, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mg, superficie 23 mg, rendita € 42,04 Derivante da: Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-63, cantina di cui al mapp. 8052-7, box di cui al mapp. 8052-65,

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa d S. Michele Arcangelo, .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Ver. 3.0

Pag. **76** Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

Superficie complessiva di circa mq 23,44 E' posto al piano interrato. L'edificio è stato costruito nel 2010.



L'unità immobiliare è identificata con il numero 31 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,89 L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive	ASIE
GIUDIZIAI	Caratteristiche strutturali GIUDIZA
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
STESSIBLE STATES	tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
GILIDIZIA	Componenti edilizie e costruttive
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
Pareti esterne DIZIARIE®	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: lastre predalles a vista condizioni: buone
Portone di ingresso GIUDIZIA	tipologia: basculante materiale: ferro zincato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
	Impianti
Elettrico	tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
	A OTT

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIARIE Impianto elettrico: JIUDIZIARIE		
Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010	
Ascensori	montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI	
Esistenza carri ponte	NO	

Ver. 3.0 Edicom Finance srl







Numero pratica: 24969

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

Numero pratica: 11985

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

Numero pratica: 21428

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

Numero pratica: 2880

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

Numero pratica: 30594

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brembo 9" R03 -

Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Ó
8
က်
₫
92
ŝ
\$
369f8376
ñ
5
ĕ
0e3
$\stackrel{\sim}{\sim}$
묫
$\tilde{\Sigma}$
æ
4
$\overline{}$
#
<u></u>
<u>—</u>
ű
_
ICATES CA G1 Serial#: 14
⋖
Ö
S
CATES C,
\vdash
Ö
RTIFI(
IFIED CERTIFI
2
ij
Ö
ED CE
Ш
正
_
_
¥
MAL
QUAL
Ø
Ø
Ø
Ø
Ø
Ø
Ø
UBAPEC EU Q
ARUBAPEC EU Q
ARUBAPEC EU Q
a: ARUBAPEC EU Q
ARUBAPEC EU Q
ARUBAPEC EU Q
ARUBAPEC EU Q
messo Da: ARUBAPEC EU QI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
UGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
UGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI
O MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QI

Immobile soggetto a convenzione:	SI A CTT
Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Brembo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007 UDIZIARIE®
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuiz <mark>ion</mark> i particolari?	NO ASTE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI ACTE

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI





GIUDIZIARIE





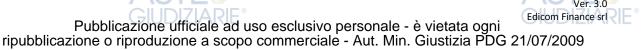




Con atto per causa di morte a firma di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo in data 25/09/2007 ai nn. 164022/48897, trascritto a Bergamo in data 25/11/2010 ai nn. 62524/35230, risulta accettazione tacita di eredità in morte di Bresciani Claudio da parte degli eredi



Pag. **79** Ver. 3.0

























7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



















8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 145,44

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

48,56.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 923,86

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,224 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto Indice di prestazione energetica: / | Z | A R | F

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	23,44	1,00	23,44
		23,44		23,44

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

SILIDIZIARIE

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Dalmine Nord-Ovest Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 600 Valore di mercato max (€/mg): 800



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

Pag. 81 Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8





Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

ASTE GIUDIZIARIE®

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box doppio	23,44	€ 700,00	€ 16.408,00
Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo		€ 16.408,00
AS	STE		ASTE
Valore corpo	DI7IARIF®		€ 16.408,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo inter	0		€ 16.408,00
Valore complessivo diritt	o e quota		€ 16.408,00

Riepilogo:

A CTE ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e
MOIL		Lorda	medio ponderale	quota
GIUDIZIARE®	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,44	Z A € 16.408,00	€ 16.408,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.946,80
Valore diritto e quota € 13.946,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.946,80





€ 2.461,20

€ 0,00





Beni in **Dalmine (BG)**Frazione **Sforzatica**Via Pizzo Camino,31

Lotto: 011

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: STAR CASE s.r.l. con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, <u>subalterno 65</u>, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € 42,04 <u>Derivante da:</u> Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

<u>Confini:</u> Da Nord in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-64. cantina di cui al mapp. 8052-7, box di cui al mapp. 8052-66.

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

ASI E GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Pag. **83** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

R

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 32 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,48 m

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 Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive	ASIE
GIUDIZIA	R Caratteristiche strutturali GIUDIZ
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe a L materiale: c.a.
IZIARIE°	ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
GIUDIZIA	Componenti edilizie e costruttive
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
Pareti esterne ZIARIE®	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico
Pavim. Esterna	condizioni: buone materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: lastre predalles a vista condizioni: buone
Portone di ingresso	
	condizioni: buone Impianti
	tipologia: a vista
Elettrico	tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIAKIE Impianto elettrico: SIUDIZIAKIE		
Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010	
Ascensori montacarichi e carri ponte:		
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi SI		
Esistenza carri ponte	NO	

conformità: da collaudare

ILIDIZIA DI

Pag. **84** Ver. 3.0 Edicom Finance srl







Numero pratica: 24969

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

Numero pratica: 11985

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

Numero pratica: 21428

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

Numero pratica: 2880

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

Numero pratica: 30594

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brembo 9" R03 -

Pag. 85 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



ω
ന
£
٩
9
<u></u>
83
₩
က္က
8
2
'n
ñ
ď
0
$\overline{}$
므
.8
aa5
æ
4
-
4.5
<u>#</u>
α
Έ.
Š
U)
ICATES CA G1 Serial#: 14
G
_
×
Ö
FIED CERTIFICATES
ĭĭí
Ξ.
7
7
\simeq
ш
=
\sim
щ.
щ
\circ
D CERTIFIC
н
ш
11
=
ļ
٦
NAL
QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
J QUALI
UBAPEC EU QUALI
ia: ARUBAPEC EU QUALI
J QUALI
ia: ARUBAPEC EU QUALI
ia: ARUBAPEC EU QUALI
ia: ARUBAPEC EU QUALI
ia: ARUBAPEC EU QUALI
messo Da: ARUBAPEC EU QUALI
Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
messo Da: ARUBAPEC EU QUALI
IO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
IO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
CARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
NIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
ENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
CARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALI

Immobile soggetto a convenzione:	SI A CTE
Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Brembo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007 UDIZIARIE®
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuiz <mark>ion</mark> i particolari?	NO ASTE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI ACTE

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Sforzatica, Via Pizzo Camino,31

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI





































7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino, C.F: 00799960158 contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione, con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, notaio in Bergamo in data 22/01/2008 ai nn. 165170/49602, iscritta a Bergamo in data 23/01/2008 ai nn. 4987/905. Importo ipoteca: €5.250.000,00.=; Importo capitale: € 3.500.000,00.=.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.:04934510266, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 31/07/2018 ai nn. 7096, iscritta a Bergamo in data 29/10/2018 ai nn. 52011/8829.

Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 206.338,57.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, C.F.: 13756881002, contro



Pag. 87 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate, a rogito di Agenzie delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) in data 17/06/2019 ai nn. 2954/1919, iscritta a Bergamo in data 19/06/2019 ai nn. 31380/4909. Importo ipoteca: € 139.808,12; Importo capitale: € 69.904,06.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di favore di PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.:04934510266, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da verbale pignoramento immobile, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 11/09/2023 ai nn. 6737, trascritto a Bergamo in data 11/10/2023 ai nn. 55556/37923.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Z ARE

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 143,29

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 47,84

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 910,15

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,191 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto Indice di prestazione energetica: / | / | A P | F

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	24,38	1,00	24,38
		24,38		24,38

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Dalmine Nord-Ovest Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mg): 600 Valore di mercato max (€/mq): 800





Pag. 88 Ver. 3.0 L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima: GUDIZIARE

Metodo parametrico comparativo

ASTE GIUDIZIARIE

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box doppio	24,38	€ 700,00	€ 17.066,00
	ativa parametrica del corpo UDIZIARIE		€ 17.066,00 GIUDIZIA
Valore corpo			€ 17.066,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo inte	ero		€ 17.066,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.066,00

Riepilogo:

R	ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Γ	Α	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,38	€ 17.066,00	€ 17.066,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di me<mark>rca</mark>to praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.559,90

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 14.506,10
Valore diritto e quota € 14.506,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 14.506,10



Pag. **89** Ver. 3.0 Edicom Finance srl





Beni in **Dalmine (BG)**Frazione **Sforzatica**Via Pizzo Camino,31

Lotto: 012

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di STAR CASE s.r.l. in Liquidazione- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03039470160

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: STAR CASE s.r.l. con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, Sez. Urb. SF, foglio 2, particella 8052, <u>subalterno 66</u>, scheda catastale BG0314395 del 14/10/2010, indirizzo Via Pizzo Camino, sn, scala /, interno /, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie 29 mq, rendita € 51,59 <u>Derivante da:</u> Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

<u>Confini:</u> Da Sud in senso orario: corsello comune di cui al mapp. 8052-1, box di cui al mapp. 8052-65, cantina di cui al mapp. 8052-7, box di cui al mapp. 8052-67.

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

ASTEGIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris S.P.A..

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km, 3 min), Ufficio postale (1,3 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia Don Piazzoli (0,9 Km, 2 min), Scuola primaria De Amicis (0,9 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "A. Moro" (1,6 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado I.S.I.S. "L. Einaudi (0,8 Km, 1 min), Scuola secondaria di II grado I.T.I. "G. Marconi" (0,55 Km, 1 min), Ospedale "Papa Giovanni XXIII" di Bergamo (9,6 Km, 13 min), Farmacia (1,5 Km, 3 min), Supermercato (0,6 Km, 1 min), Università (1,4 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Torre di Dalmine (c/o biblioteca), Chiesa di S. Maria d'Oleno, Chiesetta di S. Giorgio, Chiesa di S. Michele Arcangelo, .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,8 Km, 17 min, Stazione Ferroviaria Verdello-Dalmine 8,5 Km, 16 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 4,7 Km, 11 min, SP 525 del Brembo 2,7 Km, 6 min, SS470 dir 2,9 Km, 5 min, Autobus Linea 5 220 m, 4 min (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box doppio in lunghezza, si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Pag. **90** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

e stikle

Superficie complessiva di circa mq 28,92

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 33 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90, ma a circa metà della profondità è presente il ribassamento di una trave con h=2,47 m

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

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone Fondazioni Scale IARIE Scale IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	701
materiale: legno condizioni: buone tipologia: travi continue rovi materiale: c.a. condizioni: buone Scale IARIE Scale Itipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone tipologia: solaio prefabbrica completato in opera condizioni: buone Strutture verticali Travi Travi Componenti edilizie e costruttive Cancello Componenti edilizie e costruttive tipologia: anta singola a batti materiale: ca. condizioni: buone Manto di copertura Materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone materiale: materiale in di blocci coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone pavim. Interna Portone di ingresso	GIUDIA
materiale: c.a. condizioni: buone tipologia: a rampe a L materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone tipologia: solaio prefabbrica completato in opera condizioni: buone Strutture verticali Travi Componenti edilizie e costruttive tipologia: anta singola a batt materiale: c.a. condizioni: buone Componenti edilizie e costruttive tipologia: anta singola a batt materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Manto di copertura Manto di condizioni: buone Marti del c.a. Condizioni: buone Manto di copertura Manto di copertura Manto di copertura Manto di condizioni: buone Manto di copertura Manto di copertura Manto di condizioni: buone Manto di copertura Manto di copertura Manto di condizioni: buone Manto di c	
materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone tipologia: solaio prefabbrica: completato in opera condizioni: buone Strutture verticali Travi Travi Componenti edilizie e costruttive Componenti edilizie e costruttive tipologia: anta singola a batt materiale: can condizioni: buone Manto di copertura Materiale: muratura di blocc coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Materiale: battuto di cemen condizioni: buone Pavim. Interna Pavim. Interna Materiale: battuto di cemen condizioni: buone Materiale: lastre predalles a condizioni: buone portone di ingresso tipologia: basculante materiale: ferro zincato	sce
servoscala: assente condizioni: buone Itipologia: solaio prefabbrica completato in opera condizioni: buone Strutture verticali Strutture verticali Travi Componenti edilizie e costruttive Cancello Manto di copertura Manto di copertura Manto di copertura Pareti esterne Pavim. Esterna Pavim. Esterna Pavim. Interna Portone di ingresso servoscala: assente condizioni: buone materiale: c.a. condizioni: buone materiale: c.a. condizioni: buone materiale: completatione: non rilevabile condizioni: buone materiale: a scondizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone Portone di ingresso	
Completato in opera condizioni: buone Strutture verticali Travi Travi Componenti edilizie e costruttive Cancello tipologia: anta singola a batt materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Manto di copertura Manto di copertura Manto di copertura Pareti esterne Pavim. Esterna Pavim. Interna Partone di ingresso Componenti edilizie e costruttive tipologia: anta singola a batt materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone materiale: muratura di blocc coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico acondizioni: buone materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone portone di ingresso	lE°
condizioni: buone Travi Componenti edilizie e costruttive tipologia: anta singola a batt materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Manto di copertura Manto di copertura Manto di copertura Pareti esterne Pavim. Esterna Pavim. Interna Palafoni Portone di ingresso Componenti edilizie e costruttive tipologia: anta singola a batt materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone materiale: muratura di blocc coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone tipologia: basculante materiale: ferro zincato	o a lastre tipo predalles
Cancello Cancello tipologia: anta singola a batt materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Manto di copertura Materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone materiale: muratura di blocc coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Pavim. Esterna Materiale: battuto di cemen condizioni: buone Pavim. Interna Materiale: lastre predalles a condizioni: buone Portone di ingresso tipologia: basculante materiale: ferro zincato	
tipologia: anta singola a batt materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Manto di copertura Materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone materiale: muratura di blocc coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Pavim. Esterna Materiale: battuto di cemen condizioni: buone Pavim. Interna Materiale: battuto di cemen condizioni: buone Plafoni Portone di ingresso tipologia: basculante materiale: ferro zincato	AST
materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Manto di copertura materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone materiale: muratura di blocc coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Pavim. Esterna materiale: battuto di cemen condizioni: buone Pavim. Interna materiale: battuto di cemen condizioni: buone Plafoni materiale: lastre predalles a condizioni: buone portone di ingresso materiale: ferro zincato	GIUDI
materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone Pareti esterne Pavim. Esterna Pavim. Interna Palafoni Portone di ingresso materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: buone materiale: muratura di blocc coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone materiale: battuto di cementondizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone tipologia: basculante materiale: ferro zincato	ente
Coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Pavim. Esterna Pavim. Interna Pavim. Interna Plafoni Portone di ingresso Coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone tipologia: basculante materiale: ferro zincato	
Pavim. Esterna materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: battuto di cemen condizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone portone di ingresso tipologia: basculante materiale: ferro zincato	hi di cls vibrato
Plafoni condizioni: buone materiale: lastre predalles a condizioni: buone Portone di ingresso tipologia: basculante materiale: ferro zincato	ю
Portone di ingresso Condizioni: buone tipologia: basculante materiale: ferro zincato	:0
materiale: ferro zincato	vista
condizioni: buone	antipanico ASI
Impianti	
Elettrico tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: buone	

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIAKIE Impianto elettrico: SIODIZIAKIE		
Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010	
Ascensori montacarichi e carri ponte:		
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi SI		
Esistenza carri ponte	NO	

Pag. **91** Ver. 3.0 Edicom Finance srl







Numero pratica: 24969

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2007 al n. di prot. 24969

ASTE GIUDIZIARIE®

Numero pratica: 11985

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 30 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/2008 al n. di prot. 11958

ASI E GIUDIZIARIE

Numero pratica: 21428

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 21428

Numero pratica: 2880

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/2009 al n. di prot. 2880

ASTE

Numero pratica: 30594

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: realizzazione palazzina di n° 32 appartamenti, con boxes e cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2010 al n. di prot. 30594

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°11 del 26/02/2019 B.U.R.L. n°49 del 04/12/2019; DP-PS-PR D.C.C. n°39 del 27/07/2019 B.U.R.L. n°3 del 15/01/2020
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del Tessuto Urbano Consolidato - ambiti per Attività di

Pag. **92** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



$\tilde{\Sigma}$
64
88
9
ğ
2
33
9
9
2
36
é
$\stackrel{\sim}{=}$
용
aa5
ä
4
44
#
.≌
Se
~
Ġ
⋖
Ç
CATES
巴
∀
\circ
CERTIFI
⊨
111
Ö
\Box
Ш
FIED
LIFIED
JALIFIED
QUALIFIED
U QUALIFIED
EU QUALIFIED
C EU QUALIFIED
EC EU QUALIFIED
APEC EU QUALIFIED
BAPEC EU QUALIFIED
UBAPEC EU QUALIFIED
APEC EU QUALIFIED
: ARUBAPEC EU QUALIFIED
a: AF
o Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED
a: AF
a: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
nesso Da: AF
VIO MACCARIO Emesso Da: AF
VIO MACCARIO Emesso Da: AF
JGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
JGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
EUGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
DO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
DO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: AF
O EUGENIO MACCARIO Emesso Da: AF

	Tipo Residenziale - B3 - Piano Attuativo "Brembo 9" R03 -
Immobile soggetto a convenzione:	SI ASIE
Se si, di che tipo?	Piano attuativo "Brembo 9"
Estremi delle convenzioni:	settembre 2007
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO ASTE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO GIUDIZIAR
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	18,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO ACTE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI CILIDIZIADIE°

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI









































7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



















8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 186,78

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

62,36

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: $\ensuremath{\mathfrak{c}}$ 1.186,39

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,856 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto
Indice di prestazione energetica: / / / A P

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

ASTE GIUDIZIARIE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box doppio	sup lorda di pavimento	28,92	1,00	28,92
		28,92		28,92

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

SILIDIZIARIE

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - II sem. Zona: Dalmine Nord-Ovest Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 600 Valore di mercato max (€/mq): 800

ASTE GIUDIZIARIE®

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

Pag. **95** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

e srl l

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8





Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione: UDIZIARIE

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Dalmine, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (fraz. Sforzatica), Via Pizzo Camino,31

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box doppio	28,92	€ 700,00	€ 20.244,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.244,00
	STER		ASTE
Valore corpo			€ 20.244,00
Valore accessori	(€ 0,00		
Valore complessivo intere	€ 20.244,00		
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.244,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e
		Lorda 🦳	medio ponderale	quota
Α	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,92	€ 20.244,00	€ 20.244,00
 711 0				

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto eper l'immeditezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Valore di stima: GIUDIZIARIE®

Valore intero medio ponderale € 17.207,40
Valore diritto e quota € 17.207,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 17.207,40

€ 3.036,60

€ 0,00











Beni in Treviglio (BG) Via Pontirolo, 43

Lotto: 013

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 21, particella 14912,

subalterno 48, scheda catastale BG0218906 del 22/12/2024, indirizzo Via Pontirolo, snc, scala /, interno /, piano S1, comune Treviglio (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mg, superficie 19 mg, rendita € 50,04

Derivante da: Variazione del 09/11/20215 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Ovest in senso orario: prospetto su corsello comune di cui al mapp. 14912-1, box di cui al mapp. 14912-49, cantina di cui al mapp. 14912-709, cantina di cui al mapp. 14912-719, box di cui al mapp. 14912-47.

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

GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

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: Municipio (2,2 Km, 7 min), Ospedale di Treviglio (3,8 Km, 10 min), Farmacia (0,85 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia "Rodari" (0,6 Km, 2 min), Scuola primaria "Mozzi" (0,65 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "Grossi" (3,2 Km, 8 min), Scuola secondaria di II grado "G. Cantoni" (2,7 Km, 6 min), Scuola secondaria di II grado "Simon Weil" e "Zena (1,9 Km, 5 min), Scuola secondaria di II grado "A. Righi " e "O. Mo (4 Km, 9 min), Ufficio postale (2,2 Km, 6 min), Supermercato (1,1 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cassano d'Adda (MI).

Attrazioni paesaggistiche: Bosco del castagno, Parco del Roccolo, Parco della Geradadda.

Attrazioni storiche: Basilica di S. Martino e S. Maria Assunta, Campanile di Treviglio, Chiesa di S. Carlo ai morti, Santuario della madonna delle lacrime, Palazzo Pirovano, Casa Della Piazza, Palazzo Silva.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 25 Km, 37 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 5,4 Km, 9 min, Stazione ferroviaria di Treviglio 2,6 Km, 8 min, Stazione ferroviaria di Treviglio Ovest 1,8 Km, 5 min, SP 11 Padana Superiore - SP 141 Brembate-Treviglio 1 Km, 3 min, Linee autobus interurbani T30 0,85 Km, 3

min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il box si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq 18,73

Pag. 97 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

E' posto al piano interrato L'edificio è stato costruito nel 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

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

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive

	A STE Caratteris	stiche strutturali ASTE	
Fondazioni	GIUDIZIARIE°	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone	RIE
Solai		tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone	
Strutture verticali		materiale: c.a. condizioni: buone	
Travi		materiale: c.a. condizioni: buone	
7IADIE®	Componenti e	edilizie e costruttive	
Manto di copertura		materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti	
Pavim. Interna		materiale: battuto di cemento condizioni: discrete	
Plafoni		materiale: lastre predalles a vista condizioni: sufficienti	
Portone di ingresso	ASTE GIUDIZIARIE°	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone	RIE°
	li	mpianti	
Elettrico		tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare	

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIARIE®		elettrico: GIUDIZIARIE°
	Esiste impianto elettrico	SI
	Epoca di realizzazione/adequamento	2006

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 420-2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Modifiche planimetriche, distributive interne e di facciata in variante al P.D.C. 106 del 04/07/2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 33372

Numero pratica: 106/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2005 al n. di prot. 15879 Rilascio in data 04/07/2005 al n. di prot. 28464









3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: é presente una piccola risega in fondo a destra

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. in sanatoria	€ 1.000,00
	Totale oneri: € 1.000,00

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forz <mark>a d</mark> ella delibera:	CG - D.C.C. nn. 8-9 del 26/01/2021 B.U.R.L. n°39 del 29/09/2021; PS-PR D.C.C. n°82 del 25/10/2022 B.U.R.L. n°11 del 15/03/2023
Ambito:	Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti Cenbtrali e della corona periferica
Norme tecniche di attuazione:	- Art. 25 - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO ASIE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mQ/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI ASTE

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI





Pag. 99 Ver. 3.0 Edicom Finance srl









7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:













8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 67,26.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 240,50.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 2,438

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesta

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



Pag. **100** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

R

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Вох	sup lorda di pavimento	18,73	1,00	18,73
	A OTE O	18,73		18,73

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I Se. 2024 Zona: Treviglio (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 600 Valore di mercato max (€/mq): 770



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Treviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	18,73	€ 800,00	€ 14.984,00
Stima sintetica compara	tiva parametrica del corpo	ASIL	€ 14.984,00
RIE°		GIUDIZIARIE°	
Valore corpo			€ 14.984,00
Valore accessori		€ 0,00	
Valore complessivo inte		€ 14.984,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.984,00





12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota

€ 11.736,40 € 11.736,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 11.736,40

























Beni in Treviglio (BG)

Via Pontirolo, 43

Lotto: 014

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG) Via Pontirolo, 43

Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà **1/1** di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

general de la companya de la company

subalterno 68, scheda catastale BG0035233 del 15/02/2006, indirizzo Via Pontirolo, snc, scala /, interno /, piano S1, comune Treviglio (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mg, superficie 5 mg, rendita € 10,12

Derivante da: Variazione del 09/11/20215 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Ovest in senso orario: cantina di cui al mapp. 14912-67, corsello comune di cui al mapp. 14912-1, cantina di cui al mapp. 14912-69, prospetto su passaggio comune di cui al mapp. 14912-1.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

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: Municipio (2,2 Km, 7 min), Ospedale di Treviglio (3,8 Km, 10 min), Farmacia (0,85 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia "Rodari" (0,6 Km, 2 min), Scuola primaria "Mozzi" (0,65 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "Grossi" (3,2 Km, 8 min), Scuola secondaria di II grado "G. Cantoni" (2,7 Km, 6 min), Scuola secondaria di II grado "Simon Weil" e "Zena (1,9 Km, 5 min), Scuola secondaria di II grado "A. Righi " e "O. Mo (4 Km, 9 min), Ufficio postale (2,2 Km, 6 min), Supermercato (1,1 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cassano d'Adda (MI).

Attrazioni paesaggistiche: Bosco del castagno, Parco del Roccolo, Parco della Geradadda.

Attrazioni storiche: Basilica di S. Martino e S. Maria Assunta, Campanile di Treviglio, Chiesa di S. Carlo ai morti,

Santuario della madonna delle lacrime, Palazzo Pirovano, Casa Della Piazza, Palazzo Silva.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 25 Km, 37 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 5,4 Km, 9 min, Stazione ferroviaria di Treviglio 2,6 Km, 8 min, Stazione ferroviaria di Treviglio Ovest 1,8 Km, 5 min, SP 11 Padana Superiore - SP 141 Brembate-Treviglio 1 Km, 3 min, Linee autobus interurbani T30 0,85 Km, 3 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

JDIZIARIE

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A

La cantina si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mg 4,93

E' posto al piano interrato

Pag. 103 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

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

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive

	Caratte	ristiche strutturali	
Fondazioni	ASTE	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone	TE DIZIARII
Solai	OIODIZI/ (KIL	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone	2121/ (11)
Strutture verticali Travi		materiale: c.a. condizioni: buone materiale: c.a.	
700		condizioni: buone	
	Componen	ti edilizie e costruttive	
Manto di copertura		materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti	
Pavim. Interna		materiale: battuto di cemento condizioni: discrete	
Plafoni		materiale: lastre predalles a vista condizioni: sufficienti	
Portone di ingresso	ASTE	tipologia: a battente materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone	TE
	GIUDIZIARIE	Impianti	JIZIAKII
Elettrico		tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare	

Impianti (conformità e certificazioni)

\wedge		
	Impianto	elettrico:
	Esiste impianto elettrico	SI GIUDIZIARIE
	Epoca di realizzazione/adeguamento	2006

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 420-2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Modifiche planimetriche, distributive interne e di facciata in variante al P.D.C. 106 del 04/07/2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 33372

Numero pratica: 106/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire Per lavori: Nuova costruzione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2005 al n. di prot. 15879 Rilascio in data 04/07/2005 al n. di prot. 28464







Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. nn. 8-9 del 26/01/2021 B.U.R.L. n°39 del 29/09/2021; PS-PR D.C.C. n°82 del 25/10/2022 B.U.R.L. n°11 del 15/03/2023
Ambito:	Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti Cenbtrali e della corona periferica
Norme tecniche di attuazione:	- Art. 25 - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO ASTE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO GIUDIZIARIE®
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mQ/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13,00 A CTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO CILIDIZADO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI GIODIZIAR

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

















7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:













8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), Via Pontirolo, 43

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 67,26.

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: 240,50.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 4,384 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna





Pag. 106 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



pporto di stillia escone il linicolliare il 150 / 2020

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	4,93	0,25	1,23
		4,93		1,23

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

ASTE GIUDIZIARIE®

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I Sem. 2024 Zona: Treviglio (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 920 Valore di mercato max (€/mq): 1100



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.



11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Treviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] Treviglio (BG), Via Pontirolo, 43

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo	
Cantina	1,23	€ 900,00	€ 1.107,00	
Stima sintetica comparat	€ 1.107,00			
		ASTE		
Valore corpo		CILIDIZIADIE®	€ 1.107,00	
Valore accessori		GIODIZIAKIL	€ 0,00	
Valore complessivo inter	0		€ 1.107,00	
Valore complessivo diritt	o e quota		€ 1.107,00	

ASTE CILIDIZIADIE

Pag. 107 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

R

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

ASTE P	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GIUDIZIAIKA	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,23	€ 1.107,00	€ 1.107,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% del di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 940,95 Valore diritto e quota € 940,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 940,95





€ 166,05

€ 0,00















Pag. 108 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Beni in Treviglio (BG)

Via Pontirolo, 43

Lotto: 015

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 21, particella 14912,

subalterno 721, scheda catastale BG0174057 del 16/08/2006, indirizzo Via Pontirolo, snc, scala /, interno /, piano S1, comune Treviglio (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mg, superficie 6 mg, rendita € 12,65

Derivante da: Variazione del 09/11/20215 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Ovest in senso orario: cantina di cui al mapp. 14912-707, cantina di cui al mapp. 14912-706, prospetto su passaggio comune di cui al mapp. 14912-1.

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

GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

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: Municipio (2,2 Km, 7 min), Ospedale di Treviglio (3,8 Km, 10 min), Farmacia (0,85 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia "Rodari" (0,6 Km, 2 min), Scuola primaria "Mozzi" (0,65 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado "Grossi" (3,2 Km, 8 min), Scuola secondaria di II grado "G. Cantoni" (2,7 Km, 6 min), Scuola secondaria di II grado "Simon Weil" e "Zena (1,9 Km, 5 min), Scuola secondaria di II grado "A. Righi " e "O. Mo (4 Km, 9 min), Ufficio postale (2,2 Km, 6 min), Supermercato (1,1 Km, 3 min)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cassano d'Adda (MI).

Attrazioni paesaggistiche: Bosco del castagno, Parco del Roccolo, Parco della Geradadda.

Attrazioni storiche: Basilica di S. Martino e S. Maria Assunta, Campanile di Treviglio, Chiesa di S. Carlo ai morti, Santuario della madonna delle lacrime, Palazzo Pirovano, Casa Della Piazza, Palazzo Silva.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 25 Km, 37 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 5,4 Km, 9 min, Stazione ferroviaria di Treviglio 2,6 Km, 8 min, Stazione ferroviaria di Treviglio Ovest 1,8 Km, 5 min, SP 11 Padana Superiore - SP 141 Brembate-Treviglio 1 Km, 3 min, Linee autobus interurbani T30 0,85 Km, 3

min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A

La cantina si raggiunge superando il cancello carrale, la rampa per giungere al piano interrato ed il corsello comune. Il piano interrato è servito anche da ascensore per l'accesso pedonale. Superficie complessiva di circa mq 6,20

Pag. 109 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 in parte e di circa m. 2,48 nella restante porzione.

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

Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive

		AST Caratteristic	he strutturali AST		
	Fondazioni	GIUDIZIARIE°	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone	IARIE°	
	Solai		tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone		
	Strutture verticali		materiale: c.a. condizioni: buone		
T	Travi		materiale: c.a. condizioni: buone		
Λį.	Componenti edilizie e costruttive				
<i>)</i> 2	Manto di copertura		materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti		
	Pavim. Interna		materiale: battuto di cemento condizioni: discrete		
	Plafoni		materiale: lastre predalles a vista condizioni: sufficienti		
	Portone di ingresso	ASTE GIUDIZIARIE®	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone	IARIE°	
	Impianti				
	Elettrico		tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare		

Impianti (conformità e certificazioni)

ZIARIE®	nto elettrico: SIUDIZIARIE°	
Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adequamento	2006	

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 420-2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Modifiche planimetriche, distributive interne e di facciata in variante al P.D.C. 106 del 04/07/2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 33372

Numero pratica: 106/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2005 al n. di prot. 15879 Rilascio in data 04/07/2005 al n. di prot. 28464





Pag. 110 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio Via Pontirolo, 43

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Trevilgio Via Pontirolo, 43

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio	
In forza della delibera:	CG - D.C.C. nn. 8-9 del 26/01/2021 B.U.R.L. n°39 del 29/09/2021; PS-PR D.C.C. n°82 del 25/10/2022 B.U.R.L. n°11 del 15/03/2023	
Ambito:	Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti Cenbtrali e della corona periferica	
Norme tecniche di attuazione:	- Art. 25 - Tessuto con prevalenza di edifici a blocco	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO ASTE	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mQ/mq	
Rapporto di copertura:	50%	
Altezza massima ammessa:	13,00 ASIE	
Residua potenzialità edificatoria:	NO GIUDIZIA	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Trevilgio Via Pontirolo, 43

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI







Pag. 111 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8





















Identificativo corpo: A - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Treviglio (BG), Via Pontirolo, 43

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 67,26.

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: 240,50.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 0,769 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: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna





Pag. **112**Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	6,20	0,25	1,55
		6,20		1,55

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: I Se. 2024 Zona: Treviglio (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 920 Valore di mercato max (€/mq): 1100



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

ASTE GIUDIZIARIE®

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Treviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] Treviglio (BG), Via Pontirolo, 43

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	1,55	€ 900,00	€ 1.395,00
Stima sintetica compar	ativa parametrica del corpo		€ 1.395,00
Valore corpo			€ 1.395,00
Valore accessori		A OTE 9	€ 0,00
Valore complessivo int	ero	ASIL	€ 1.395,00
Valore complessivo dir	itto e quota	CILIDI7IADIF®	€ 1.395,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,55	€ 1.395,00	€ 1.395,00

Pag. 113 Ver. 3.0







Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

€ 209,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota

€ 1.185,75 € 1.185,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.185,75























Pag. 114 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

Beni in Pontirolo Nuovo (BG) Via Pascoli,11

Lotto: 016

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG) Via Pascoli,11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piena proprietaria per la quota di 1/1, foglio 9, particella 1643, subalterno 704 graffato con particella 1717 subalterno 705, scheda catastale BG0148198 del 09/09/2024, indirizzo Via Pascoli,7, piano T-1-2, comune Pontirolo Nuovo (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 14,5 vani, superficie 381 mg (345 mg escluso aree scoperte), rendita € 426,85

Derivante da: Variazione del 09/09/2024 pratica BG0148198 in atti dal 10/09/2024 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.148198/1.2024)

Confini: Da Ovest in senso orario: Via Dante, Via Pascoli, edificio di cui al mapp. 1658, depositi di cui al mapp. 1717/706, tettoia di cui al mapp. 1717/707, alloggio con area esterna esclusiva di cui al mapp. 1717-704.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: no, poiché per il riallineamento catastale le originarie u.i.u. identificate a Catasto Fabbricati a foglio 9, particella 2650 graffata con particella 1643 sub. 2, graffata con particella 1717 sub.1 e particella 1643 sub. 702, graffata con particella 1717 sub.702 sono state soppresse ed hanno generato le u.i.u. di cui ai corpi A, B e C del presente lotto.

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG) Via Dante,1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di RE

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piena proprietaria per la quota di

1/1, foglio 9, particella 1717 subalterno 706, graffato con subalterno 2650 subalterno 701, scheda catastale BG0148198 del 09/09/2024, indirizzo Via Pascoli, 7, piano T-1, comune Pontirolo Nuovo (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 65 mg, superficie 83 mg, rendita € 77,21

Derivante da: Variazione del 09/09/2024 pratica BG0148198 in atti dal 10/09/2024 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.148198/1.2024)

Confini: Da Ovest in senso orario: tettoia con area esterna esclusiva di cui al mapp. 1717-707, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1643-704, edificio di cui al mapp. 1658, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1718.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: no, poiché per il riallineamento catastale le originarie u.i.u. identificate a Catasto Fabbricati a foglio 9, particella 2650 graffata con particella 1643 sub. 2, graffata con particella 1717 sub.1 e particella 1643 sub. 702, graffata con particella 1717 sub.702 sono state soppresse ed hanno generato le u.i.u. di cui ai corpi A, B e C del presente lotto.

> Pag. 115 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG) Via Dante,1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sta Case s.r.l., con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160 piena proprietaria per la quota di 1/1, foglio 9, particella 1717, subalterno 707, scheda catastale BG0148198 del 09/09/2024, indirizzo Via Pascoli,7, \ piano T, comune Pontirolo Nuovo (BG), categoria C/7, classe U, consistenza 20 mg, superficie 27 mg, rendita € 16,53 Derivante da: Variazione del 09/09/2024 pratica BG0148198 in atti dal 10/09/2024 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.148198/1.2024)

Confini: Da Ovest in senso orario: area esterna esclusiva di cui al mapp. 1717-704, area esclusiva di cui al mapp. 1643-704, depositi di cui al mapp. 1717/706, area esterna di cui al mapp. 1718

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: no, poiché per il riallineamento catastale le originarie u.i.u. identificate a Catasto Fabbricati a foglio 9, particella 2650 graffata con particella 1643 sub. 2, graffata con particella 1717 sub.1 e particella 1643 sub. 702, graffata con particella 1717 sub.702 sono state soppresse ed hanno generato le u.i.u. di cui ai corpi A, B e C del presente lotto.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale △ □ □

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (350 m, 1 min), Chiesa parrocchiale (300 m, 1 min), Scuola dell'infanzia (100 m, 1 min), Scuola primaria (800 m, 2 min), Scuola secondaria di I grado (800 m, 2 min), Scuola secondaria di II grado (3,6 Km, 5 min), Farmacia (450 m, 1 min), Ospedale (Zingonia) (6,6 Km, 12 min), Supermercato (Canonica d'Adda) (3,9 Km, 7 min)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole Importanti centri limitrofi: Treviglio. Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di S. Michele Arcangelo eOratorio campestre dei Santi Faustino e Giovita. Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 21,4 Km, 28 min, Autostrada A4 casello di Brembate 8 Km, 15 min, Autostrada A35 casello di Treviglio 10,2 Km, 13 min, Aeroporto di Linate (MI) 38 Km, 33 min, Stazione ferroviaria di Arcene (BG) 3,7 Km, 5 min, Stazione ferroviaria Treviglio Centrale (BG) 7,4 Km, 10 min, SP

141 1,5 Km, 3 min, Autobus (fermata Comune) linee F, F10, T10 e V 350 m, 1 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo A

L'immobile è parte significativa di una vecchia cascina e versa in condizioni di completo abbandono. L'unità immobiliare ha un accesso pedonale dalla via Pascoli al civico 7, ovvero un accesso carrale da via Dante,1 e si sviluppa su tre piani come segue:

- al piano terra, oltre all'ampia area esclusiva (all'interno della corte), presenta un ampio portico, cui si può giungere o da via Pascoli attraverso un passaggio coperto (a servizio anche di altra proprietà o dalla suddetta area

Dal portico si accede ad una cucina, ad un soggiorno (questi locali sono comunicanti tra loro), ad una camera ad un piccolo ripostiglio e ad un bagno. Inoltre è presente un'ulteriore camera cui si accede dall'area esterna;

- al piano primo, che si raggiunge tramite scala esterna aperta si trova un' ampia loggia che disimpegna su n°4

Pag. 116 Ver. 3.0

Edicom Finance srl



AST GIUDI

camere, è inoltre presente un ballatoio che consente l'accesso ad una quinta camera il cui uso è comune al confinante alloggio di cui al mapp. 1717/704;

- al piano secondo (sottotetto) è presente un un' ampia loggia che disimpegna su n°4 camere, è inoltre presente un ballatoio che consente l'accesso ad una quinta camera il cui uso è comune al confinante alloggio di cui al mapp. 1717/704.

Superficie complessiva di circa mq 661,16

E' posto al piano: terra, primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato edificato in epoca remota

L'unità immobiliare ha un'altezza utile int<mark>ern</mark>a che varia a seconda dei locali secondo quanto riportato nella scheda catastale

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche strutturali

Stato di manutenzione generale: pessimo Condizioni generali dell'immobile: pessime

Caratteristiche descrittive

Scale

		Caratteristicite structurali
	Balc <mark>oni</mark>	materiale: legno
\cup \angle	LIAKIE	condizioni; pessime tipologia: a falde
	Copertura	. 0
		materiale: legno
_		condizioni: scarse
	Fondazioni	tipologia: muri controterra
		materiale: muratura
		condizioni: buone
	Scale	tipologia: rampe ad L e lineari
	ASTE GIUDIZIARI	materiale: pietra e legno ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: possimo
	/\OIL	ubicazione: esterna
	GIUDIZIARI	servoscala: assente
		condizioni. pessine
	Solai	tipologia: legno
		condizioni: scarse
	Strutture verticali	materiale: muratura
		condizioni: sufficienti
	Travi	materiale: legno
		condizioni: scarse
Т	Con	mponenti edilizie e costruttive
	In Good and America	tipologia: anta singola/doppia a battente
) 7	Infissi esterni	materiale: legno e vetro
		protezione: antoni e persiane sulle vie pubbliche
		materiale protezione: legno
		condizioni: pessime
		tipologia: a battente
	Infissi interni	materiale: legno e vetro
		condizioni: scarse
	Manuta di assautura	materiale: coppi in laterizio
	Manto di copertura	coibentazione: inesistente
	AOIL	condizioni: pessime
	CILIDI7IADI	materiale: Muratura di pietrame/lateriazio
	Pareti esterne GIODIZIAIRI	coibentazione: inesistente
		rivestimento: intonaco
		condizioni: scarse
		materiale: battuto di cemento (area esterna), piastrelle (porti-
	Pavim. Esterna	co), quadrotti in laterizio (loggia p.l), legno
		condizioni: scarse
	2.5	materiale: tavole di legno pitturate o perlinate
т	Plafoni	condizioni: scarse
		tipologia: anta singola a battente
117	Portone di ingresso	materiale: legno massello
71/		accessori: senza maniglione antipanico
		condizioni: sufficienti
-		
	Rivestimento	ubicazione: bagno
		materiale: piastrelle
		condizioni: scarse
		nocitional actorna

Pag. 117 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e42od8

posizione: esterna

rivestimento: assente

		condizioni: pessime	
TES		Impianti ASTE	
Elettrico		tipologia: a vista tensione: 220V	
		condizioni: pessime	
		conformità: non a norma	
Idrico		tipologia: sottotraccia	
		alimentazione: diretta da rete comunale	
		rete di distribuzione: tubi in ferro zincato	
		condizioni: scarse	
	AOTE	conformità: non a norma	AOTE
Termico	ASIL	tipologia: autonomo	ASIL
		alimentazione: legna	
	GIUDIZIARIE°	condizioni: pessime	GIUDIZIARI
		conformità: non a norma	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo B

L'immobile è parte di una vecchia cascina ed il corpo di fabbrica in origine era adibito a fienile/stalla per gli animali.

L'unità immobiliare ha un accesso pedonale dalla via Pascoli al civico 7, ovvero un accesso carrale da via Dante,1 e si sviluppa su due piani come segue:

- al piano terra, due depositi ed un w.c., ciascuno con accesso indipendente dalla corte interna. Inoltre sono presenti aree esterne esclusive: una ampia sul lato Nord in corrispondenza della corte interna e una stretta e lunga sul prospetto Sud
- al piano primo, è raggiungibile solo con scala a sfilo/telescopica.

Superficie complessiva di circa mq 108,09

E' posto ai piani terra, primo (sottotetto)

L'edif<mark>ici</mark>o è stato costruito in epoca remota ed ha un'altezza utile interna varia <mark>a second</mark>a dei locali secondo quanto riportato nella scheda catastale.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso Condizioni generali dell'immobile: scarse

Caratteristiche descrittive

	A STE Caratteris	tiche strutturali	AST	- Bu
Copertura	GIUDIZIARIE°	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti	GIUDIZIA	\RIE°
Fondazioni		tipologia: muri controterra materiale: muratura condizioni: buone		
Solai		tipologia: tavelloni condizioni: scarse		
Strutture verticali		materiale: muratura condizioni: sufficienti		
Travi		materiale: legno/ferro condizioni: sufficienti		
	Componenti	edilizie e costruttive		
Infissi esterni		tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno e vetro protezione: assente materiale protezione: / condizioni: scarse		
	A OTE -		A OTI	

Pag. **118** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Edicom Finance srl /07/2009



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: pessime conformità: non a norma			
	Impianti			
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti			
Plafoni	materiale: tavole di legno pitturate o perlinate condizioni: scarse			
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse			
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame/lateriazio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse			
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti			

Descrizione: Tettoie chiuse o aperte [C7] di cui al corpo C

L'immobile è parte di una vecchia cascina ed il corpo di fabbrica in origine era adibito a fienile/stalla per gli animali.

L'unità immobiliare ha un accesso pedonale dalla via Pascoli al civico 7, ovvero un accesso carrale da via Dante,1 ed è posto al piano terra chiusa su tre lati.

Inoltre sono presenti aree esterne esclusive: una ampia sul lato Nord in corrispondenza della corte interna e una stretta e lunga sul prospetto Sud

GIUDIZIARIE[®]

Superficie complessiva di circa mq 41,66

E' posto al piano terra

L'edificio è stato costruito in epoca remota, ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00 al colmo e m. 6,30 in gronda.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarse Condizioni generali dell'immobile: scarse

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti	3 w=
Fondazioni	GIUDIZIARIE® tipologia: muri controterra materiale: muratura condizioni: buone GIUDIZIA	ARIE
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti	
Travi	materiale: legno condizioni: sufficienti	
	Componenti edilizie e costruttive	
Man <mark>to d</mark> i copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti	
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame/lateriazio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti	
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse	



Pag. **119** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



3. PRATICHE EDILIZIE



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- sono stati realizzati un ripostiglio ed il bagno al piano terra;

Regolarizzabili mediante: Demolizione dei manufatti

Demolizione dei manufatti

€ 3.000,00

Totale oneri: € 3.000,00

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nella porzione della cantina ad est è stato realizzato un tavolato di chiusura;
- nella porzione di cantina ad ovest è stato realizzato un w.c.;

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione			
S.C.I.A. in sanatoria € 1.000,00			
Totale oneri: € 1.000,00			

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il muro esterno posto a Nord, che chiudeva il locale è stato demolito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione		
S.C.I.A. in sanatoria	€ 1.000,00	
	Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA UDIZIARIE

Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11 Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG): Via Dante,1 Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in sito in Pontirolo Nuovo (BG): Via Dante,1

AS	Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio	
GIUD	In forza della delibera:	D.C.C. 2-3 del 24/10/2012 pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°42 del 17/10/2012	
	Ambito:	centro storico art. 19 - Interventi di ristrutturazione edilizia consistente nella composizione architettonica stilistica e formale (CA)	
	Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	

Pag. **120** Ver. 3.0 Edicom Finance srl





A C	Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	A OTE 9
A3 GIUE	Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	ASIE GIUDIZIARIE
	Residua potenzialità edificatoria:	NO	
	Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.



Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11

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

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG): Via Dante,1

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

Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in sito in Pontirolo Nuovo (BG): Via Dante,1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



















Pag. 121 Ver. 3.0 Edicom Finance srl









7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.:04934510266, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 31/07/2018 ai nn. 7096, iscritta a Bergamo in data 29/10/2018 ai nn. 52011/8829.

Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 206.338,57.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, C.F.: 13756881002, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate, a rogito di Agenzie delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) in data 17/06/2019 ai nn. 2954/1919, iscritta a Bergamo in data 19/06/2019 ai nn. 31380/4909. Importo ipoteca: € 139.808,12; Importo capitale: € 69.904,06.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F.:04934510266, contro STAR CASE s.r.l. in Liquidazione con sede in Pontirolo Nuovo (BG), C.F.: 03039470160, derivante da verbale pignoramento immobile, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 11/09/2023 ai nn. 6737, trascritto a Bergamo in data 11/10/2023 ai nn. 55556/37923.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

ASTE GIUDIZIARIE®

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: non esiste una gestione condominiale
Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: in parte/si/si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente/non richiesto/non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

ASTE CILIDIZIADIES

Pag. 122 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

R

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio su tre livelli	sup lorda di pavimento	347,80	1,00	347,80
Portico	sup lorda di pavimento	63,82	0,40	25,53
Passaggio coperto	sup lorda di pavimento	12,01	0,15	1,80
Loggia p.I	sup lorda di pavimento	48,94	0,40	19,58
Loggia p.II	sup lorda di pavimento	48,56	0,40	19,42
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	140,03	0,10	14,00
		661,16		428,13

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantine e bagno p.t.	sup lorda di pavimento	41,12	0,25	10,28
Sottotetto	sup lorda di pavimento	42,21	0,25	10,55
Area esterna anteriore	sup lorda di pavimento	17,33	0,10	1,73
Area esterna posteriore	sup lorda di pavimento	7,43	0,10	0,74
	ASIL	108,09		23,30
	GIUDIZIARIE®			GIUDIZIA

Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Tettoia	sup lorda di pavimento	25,76	0,25	6,44
Area esterna anteriore	sup lorda di pavimento	11,20	0,10	1,12
Area esterna posteriore	sup lorda di pavimento	4,70	0,10	0,47
IZIV DIE.		41,66	DIZIVDIE®	8,03

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: I sem. 2024

Zona: Pontirolo Nuovo centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 770 Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare risulta comodamente divisibile, ma nello stato di abbandono del compendio, non è commercilamente vantaggioso ipotizzare vendite di porzioni separate, poiché per l'utilizzo el bene devono essere previsti consistent lavori di ristrutturazione/ recupero conservative, che devono avere un'impronta unitaria.



Pag. 123 Ver. 3.0 Edicom Finance srl





GIUDIZIARIF

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

Libero

Identificativo corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Pontirolo Nuovo (BG), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

Corpo: A – Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Pascoli,11

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio su tre livelli	347,80	€ 200,00	€ 69.560,00
Portico	25,53	€ 200,00	€ 5.106,00
Passaggio coperto	1,80	€ 200,00	€ 360,00
Loggia p.I	DIZIARIE 19,58	€ 200,00	€ 3.916,00
Loggia p.II	19,42	€ 200,00	€ 3.884,00
area esterna esclusiva	14,00	€ 200,00	€ 2.800,00
Valore corpo			€ 85.626,00
Valore accessori	€ 0,00		
Valore complessivo intero			€ 85.626,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.626,00

Corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

corpo. D Magazzini e locali di deposito [ez] sito in i ontilolo itaovo (bo), via bante,z					
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo		
Alloggio su tre livelli	10,28	€ 200,00	€ 2.056,00		
Portico	10,55	€ 200,00	€ 2.110,00		
Passaggio coperto	1,73	€ 200,00	€ 346,00		
Loggia p.l	0,74	€ 200,00	€ 148,00		
Valore corpo	€ 4.660,00				
Valore accessori	G (€ 0,00 A				
Valore complessivo inter	€ 4.660,00				
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.660,00		

Corpo: C - Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pontirolo Nuovo (BG), via Dante,1

.Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio su tre livelli	6,44	△ ○ ○ ○ 0.00	€ 1.288,00
Portico	1,12	€ 20 0,00	€ 224,00
Passaggio coperto	0,47	GIUDIZI/€ 200,00	€ 94,00
Valore corpo			€ 1.606,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo inte	ero		€ 1.606,00
Valore complessivo diri	tto e quota		€ 1.606,00

Pag. **124** Ver. 3.0 Edicom Finance srl Firmato

Firmato Da: RICCARDO EUGENIO MACCARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14aa5dd10e3e7369f8376bf338e420d8

Riepilogo:

RIE	Immobile	Superficie Lorda (equivalente)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Abitazione di tipo popolare [A4]	427,04	€ 85.626,00	€ 85.626,00
В	Magazzini e locali di deposito [C2]	23,30	€ 4.660,00	€ 4.660,00
С	Tettoie chiuse o aperte [C7]	8,03	€ 1.606,00	€ 1.606,00
			€ 91.892,00	€ 91.892,00

A QTE

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.108,20 Valore diritto e quota € 73.108,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.108,20

06-01-2025



L'Esperto alla stima Ing. Riccardo Maccario

Allegati

- All. 1 Lotti da 1 a 16 Documentazione fotografica
- All. 2 Lotti da 1 a 5 Estratto mappa Comune di Canonica d'Adda (BG), particella 4181
- All. 3 Lotti da 1 a 5 Elaborato planimetrico dimostrazione grafica subalterni particella 4181
- All. 4 Lotto 1 Scheda catastale box particella 4181 sub. 13
- All. 5 Lotto 2 Scheda catastale box particella 4181 sub. 16
- All. 6 Lotto 3 Scheda catastale box particella 4181 sub. 19
- All. 7 Lotto 4 Scheda catastale box particella 4181 sub. 25
- All. 8 Lotto 5 Scheda catastale cantina particella 4181 sub. 45
- All. 9 Lotti da 6 a 12 Estratto mappa Comune di Dalmine (BG), particella 8052
- All. 10 Lotti da 6 a 12 Elaborato planimetrico dimostrazione grafica subalterni particella 8052
- All. 11 Lotto 6 Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 49
- All. 12 Lotto 7 Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 51
- All. 13 Lotto 8 Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 55
- All. 14 Lotto 9 Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 62
- All. 15 Lotto 10 Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 64
- All. 16 Lotto 11 Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 65
- All. 17 Lotto 12 Scheda catastale box doppio particella 8052 sub. 66
- All. 18 Lotti da 13 a 15 Estratto mappa Comune di Treviglio (BG), particella 14912
- All. 19 Lotti da 13 a 15 Elaborato planimetrico dimostrazione grafica subalterni particella 14912
- All. 20 Lotto 6 Scheda catastale box particella 14912 sub. 48
- All. 21 Lotto 7 Scheda catastale cantina particella 14912 sub. 68
- All. 22 Lotto 8 Scheda catastale cantina particella 14912 sub. 721
- All. 23 Lotto 16 Estratto mappa Comune di Pontirolo Nuovo (BG), particelle 1643-1717-2650
- All. 24 Lotto 16 corpo A Scheda catastale alloggio particella 1643 sub. 704 graffato con particella 1717 sub. 705
- All. 25 Lotto 16 corpo B Scheda catastale cantine particella 2650 sub. 701 graffato con particella 1717 sub. 706
- All. 26 Lotto 16 corpo C Scheda catastale tettoia particella particella 1717 sub. 707



HUDIZIARIE



Pag. 125 Ver. 3.0