



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 613/2023



PROMOSSA DA

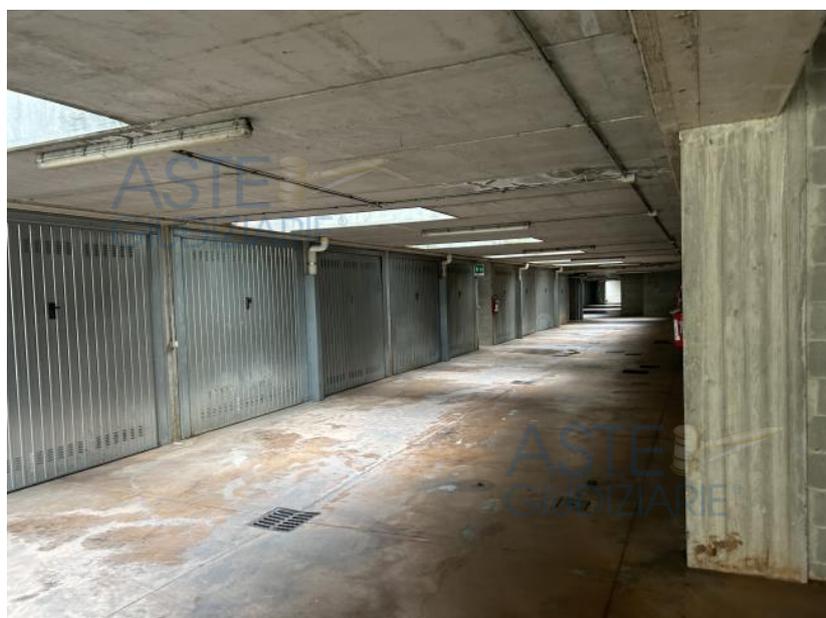


CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



### PERIZIA DI STIMA (N°17 LOTTI) PRIMA PARTE LOTTI DA N°1 A N° 10



**Esperto alla stima:** GEOMETRA Matteo Vianelli  
**Codice fiscale:** VNLMTT73L01I437D  
**Studio in:** via Madaschi 103 - 24060 Adrara San Martino  
**Telefono:** 035 933669  
**Fax:** 035 933669  
**Email:** studiovianelli@tiscali.it  
**Pec:** matteo.vianelli@geopec.it



**INDICE****Lotto: 01 - AUTORIMESSA Fg 2 MAPP.5290 SUB 33 VIA RUBENS**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	13
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	13
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	13
DESCRIZIONE GENERALE .....	13
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	13
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	15
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	15
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	16
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	16
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
Corpo:.....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	17
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	17
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	17
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	18
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	18
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	18
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	19
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione .....	19
Valutazione corpi.....	19
Adegamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	77
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	77
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	77



DESCRIZIONE GENERALE .....	77
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	77
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	78
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	78
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	79
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	79
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	79
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	79
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	79
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	79
Corpo: .....	80
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	80
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	80
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	81
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	81
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	81
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	81
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	81
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	82
Criterio di stima .....	82
Fonti d'informazione .....	82
Valutazione corpi .....	82
Adeguamenti e correzioni della stima .....	82
Prezzo base d'asta del lotto .....	83

### Lotto: 02 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 34 VIA RUBENS

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	21
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34 .....	21
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	21
DESCRIZIONE GENERALE .....	21
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34 .....	21
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	23
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	23
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34 .....	23
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	23
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34 .....	23



<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	24
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34 .....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	24
Corpo:.....	24
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	24
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	25
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34 .....	25
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	25
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34 .....	26
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	26
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	26
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	26
Criterio di stima .....	26
Fonti d'informazione .....	26
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

### Lotto: 03 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 35 VIA RUBENS

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	28
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35 .....	28
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	28
DESCRIZIONE GENERALE .....	28
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35 .....	28
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	30
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	30
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35 .....	30
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	30
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35 .....	30
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	31
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35 .....	31
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	31
Corpo:.....	31
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	31
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	32
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35 .....	32

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	32
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35 .....	33
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	33
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	33
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	33
Criterio di stima .....	33
Fonti d'informazione .....	33
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34

### Lotto: 04 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 38 VIA RUBENS

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	35
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38 .....	35
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	35
DESCRIZIONE GENERALE .....	35
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38 .....	35
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	36
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	37
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38 .....	37
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	37
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38 .....	37
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	37
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38 .....	37
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	38
Corpo:.....	38
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	38
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	39
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38 .....	39
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	39
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38 .....	39
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	40
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	40
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	40
Criterio di stima .....	40
Fonti d'informazione .....	40

Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41

### Lotto: 05 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 51 VIA RUBENS

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>42</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51 .....	42
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>42</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	42
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51 .....	42
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>43</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>44</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51 .....	44
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>44</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51 .....	44
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>44</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51 .....	44
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>45</b>
Corpo:.....	45
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>45</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>46</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51 .....	46
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>46</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51 .....	46
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>47</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>47</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>47</b>
Criterio di stima .....	47
Fonti d'informazione .....	47
Valutazione corpi.....	47
Adeguamenti e correzioni della stima.....	48
Prezzo base d'asta del lotto.....	48

### Lotto: 06 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 720 VIA RUBENS

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>49</b>
--	-----------

Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720 .....	49
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	49
DESCRIZIONE GENERALE .....	49
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720 .....	49
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	50
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	50
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720 .....	51
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	51
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720 .....	51
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	51
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720 .....	51
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	51
Corpo:.....	52
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	52
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	52
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720 .....	53
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	53
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720 .....	53
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	53
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	53
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	54
Criterio di stima .....	54
Fonti d'informazione .....	54
Valutazione corpi.....	54
Adeguamenti e correzioni della stima .....	54
Prezzo base d'asta del lotto.....	55

**Lotto: 07 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 721 VIA RUBENS**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	56
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721 .....	56
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	56
DESCRIZIONE GENERALE .....	56
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721 .....	56
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	57
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	57
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721 .....	58



<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	58
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721 .....	58
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	58
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721 .....	58
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	58
Corpo:.....	59
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	59
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	59
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721 .....	60
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	60
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721 .....	60
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	60
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	60
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	61
Criterio di stima .....	61
Fonti d'informazione .....	61
Valutazione corpi.....	61
Adeguamenti e correzioni della stima.....	61
Prezzo base d'asta del lotto.....	61

### Lotto: 08 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 722 VIA RUBENS

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	63
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722 .....	63
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	63
DESCRIZIONE GENERALE .....	63
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722 .....	63
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	64
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	64
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722 .....	65
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	65
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722 .....	65
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	65
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722 .....	65
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	65
Corpo:.....	66
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	66

<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	66
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722 .....	67
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	67
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722 .....	67
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	67
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	67
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	68
Criterio di stima .....	68
Fonti d'informazione .....	68
Valutazione corpi .....	68
Adeguamenti e correzioni della stima .....	68
Prezzo base d'asta del lotto .....	68

### Lotto: 09 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 723 VIA RUBENS

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	70
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723 .....	70
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	70
DESCRIZIONE GENERALE .....	70
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723 .....	70
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	71
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	71
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723 .....	72
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	72
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723 .....	72
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	72
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723 .....	72
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	72
Corpo: .....	73
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	73
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	73
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723 .....	74
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	74
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723 .....	74
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	74
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	74
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	75

Criterio di stima .....	75
Fonti d'informazione .....	75
Valutazione corpi.....	75
Adeguamenti e correzioni della stima.....	75
Prezzo base d'asta del lotto.....	75

**Lotto: 10 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 725 VIA RUBENS**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>13</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	13
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>13</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	13
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	13
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>15</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>16</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>16</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>16</b>
Corpo:.....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>17</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>17</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	17
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>18</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33 .....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>18</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>18</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>19</b>
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione .....	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>77</b>
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	77

<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	77
DESCRIZIONE GENERALE .....	77
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	77
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	78
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	78
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	79
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	79
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	79
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	79
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	79
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	79
Corpo: .....	80
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	80
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	80
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	81
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	81
Corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725 .....	81
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	81
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	81
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	82
Criterio di stima .....	82
Fonti d'informazione .....	82
Valutazione corpi .....	82
Adeguamenti e correzioni della stima .....	82
Prezzo base d'asta del lotto .....	83



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-06-2024 alle 09:20

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** GEOMETRA Matteo Vianelli

**Data nomina:** 06-02-2024

**Data giuramento:** 14-02-2024

**Data sopralluogo:** 21-03-2024

**Cronologia operazioni peritali:** -Accesso atti presso comune di Brembate di Sopra 11.03.2024 -Primo sopralluogo in data 21.03.2024 -Secondo sopralluogo in data 05.04.2024



Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**  
Località/Frazione **VIA PETER PAUL RUBENS**  
( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

**Lotto: 01 - AUTORIMESSA Fg 2 MAPP.5290 SUB 33 VIA RUBENS****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO BCNC SUB.1

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] Sede: [REDACTED] BG CF: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 33, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 31 MQ, rendita € 59,24

Confini: NORD SUB 34 SUD SUB 32 EST SUB 1**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33**AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO :Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
laio a lastre , basculante in lamiera

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

E' posto al piano: **INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **2003 - 2005**

ha un'altezza utile interna di circa m. **H 2.40**

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solai prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>BASCULANTE</b> materiale: <b>LAMIERA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>BLOCCHI CAVI PRISME</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: DIA 689 / 2003 COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/2003 al n. di prot. 689 / 2003

NOTE: INIZIO LAVORI 14.10.2003 PROT 16243

**Numero pratica: DIA 846 / 2004 VARIANTE ALLA DIA 689/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 689/2003 NUOVO EDIFICIO AD USO REDIDENZIALE E RECUPERO PIANO SOTTOTETTO

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2004 al n. di prot. DIA 846/2004

**Numero pratica: DIA 1015 / 2005 VARIANTE 2 ALLA DIA 689 / 2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE 2 ALLA DIA 689/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/06/2005 al n. di prot. DIA 1015/2005

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284

NOTE: CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO IN DATA 27.04.2010 PROT 13284

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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



**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918.

Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005**



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in Liquidazione iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED]  
Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

### - Trascrizione pregiudizievole:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE [REDACTED] - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

NO



**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** - al 15/12/2023 scaduta € 530,34 -1° rata (compreso insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 45,28 - 2° rata**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi proprietà 4,44 Millesimi corsello 22,49**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33

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

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non risulta divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da PERSONA FISICA** Sig. [REDACTED] come da dichiarato in fase di sopralluogo dal legale rappresentante della società esecutata, con un preliminare di compravendita stipulato in data 15/12/2012 non registrato per l'importo di euro 22.000,00

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****Opponibilità ai terzi: NO**

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

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/./MQ. 1.400,00 A €/./MQ. 1800,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	31,00	€ 600,00	€ 18.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.600,00
Valore corpo			€ 18.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 33	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 18.600,00	€ 18.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 18.600,00

Valore diritto e quota € 18.600,00

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



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



€ 18.600,00





## Lotto: 02 - AUTORIMESSA Fg2 MAPPALE 5290 SUB 34 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO BCNC SUB.1

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Sede: [REDACTED] BG CF: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 34, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 31 MQ, rendita € 59,24

Confini: NORD SUB 35 SUD SUB 33 EST SUB 1

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

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

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: BASCULANTE materiale: LAMIERA condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: BLOCCHI CAVI PRISME condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: normali

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: DIA 689 / 2003 COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 08/09/2003 al n. di prot. 689 / 2003  
 NOTE: INIZIO LAVORI 14.10.2003 PROT 16243

**Numero pratica: DIA 846 / 2004 VARIANTE ALLA DIA 689/2003**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 689/2003 NUOVO EDIFICIO AD USO REDIDENZIALE E RECUPERO PIANO SOTTOTETTO  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 04/06/2004 al n. di prot. DIA 846/2004

**Numero pratica: DIA 1015 / 2005 VARIANTE 2 ALLA DIA 689 / 2003**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: VARIANTE 2 ALLA DIA 689/2003  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 10/06/2005 al n. di prot. DIA 1015/2005  
 Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284  
 NOTE: CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RILASCIATO IN DATA 27.04.2010 PROT 13284

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_ AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio

	di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918.

Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in Liquidazione iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE [REDACTED] - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725 NO**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - al 15/12/2023 scaduta € 530,34 -1° rata (compre- so insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 45,28 - 2° rata

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi proprietà 4,44 Millesimi corsello 22,49

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34

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

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non risulta divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 15/07/2023 non registrato per l'importo di euro 0,00, scadenza 14/07/2024

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

Note: CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO NON REGISTRATO

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

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/./MQ  
1.400,00 A €/./MQ. 1800,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	31,00	€ 600,00	€ 18.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.600,00
Valore corpo			€ 18.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.600,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 34	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 18.600,00	€ 18.600,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 18.600,00  
Valore diritto e quota € 18.600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.600,00



## Lotto: 03 - AUTORIMESSA Fg2 MAPPALE 5290 SUB 35 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO BCNC SUB.1

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Sede: [REDACTED] BG CF: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 35, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 31 MQ, rendita € 59,24

Confini: NORD SUB 22 SUD SUB 34 EST SUB 1

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

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

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>BASCULANTE</b> materiale: <b>LAMIERA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>BLOCCHI CAVI PRISME</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: DIA 689 / 2003 COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 08/09/2003 al n. di prot. 689 / 2003  
 NOTE: INIZIO LAVORI 14.10.2003 PROT 16243

**Numero pratica: DIA 846 / 2004 VARIANTE ALLA DIA 689/2003**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 689/2003 NUOVO EDIFICIO AD USO REDIDENZIALE E RECUPERO PIANO SOTTOTETTO  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 04/06/2004 al n. di prot. DIA 846/2004

**Numero pratica: DIA 1015 / 2005 VARIANTE 2 ALLA DIA 689 / 2003**

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: VARIANTE 2 ALLA DIA 689/2003  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 10/06/2005 al n. di prot. DIA 1015/2005  
 Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284  
 NOTE: CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RILASCIATO IN DATA 27.04.2010 PROT 13284

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_ AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio

	di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e), f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] CF [REDACTED] dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] SEDE IN [REDACTED] CF [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918.

Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED] [REDACTED] Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE [REDACTED] - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725 NO**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - al 15/12/2023 scaduta € 530,34 -1° rata (compre-so insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 45,28 - 2° rata

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi proprietà 4,44 Millesimi corsello 22,49

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35

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

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non risulta divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con un preliminare di compravendita stipulato in data 03/04/2021 non registrato per l'importo di euro 16.000,00

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: - ASSEGNO € 3.000,00 DATATO 06.04.2021 ALLA [REDACTED] - FATTURA € 8.000,00 DATA 10.06.2021 EMESSA DA [REDACTED] E A [REDACTED]

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

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/./MQ

1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

**12.3 Valutazione corpi:****Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	31,00	€ 600,00	€ 18.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.600,00
Valore corpo			€ 18.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 35	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 18.600,00	€ 18.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 18.600,00

Valore diritto e quota € 18.600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.600,00



## Lotto: 04 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 38 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO BCNC SUB.1

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Sede: [REDACTED] CF: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 38, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 16 MQ, rendita € 30,57

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): SUD SUB 39 OVEST SUB 1

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: BASCULANTE materiale: LAMIERA condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: BLOCCHI CAVI PRISME condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: normali

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: DIA 689 / 2003 COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/2003 al n. di prot. 689 / 2003

NOTE: INIZIO LAVORI 14.10.2003 PROT 16243

#### Numero pratica: DIA 846 / 2004 VARIANTE ALLA DIA 689/2003

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 689/2003 NUOVO EDIFICIO AD USO REDIDENZIALE E RECUPERO PIANO SOTTOTETTO

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2004 al n. di prot. DIA 846/2004

#### Numero pratica: DIA 1015 / 2005 VARIANTE 2 ALLA DIA 689 / 2003

Intestazione: XXXXXXXXXX  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: VARIANTE 2 ALLA DIA 689/2003  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 10/06/2005 al n. di prot. DIA 1015/2005  
 Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284  
 NOTE: CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO IN DATA 27.04.2010 PROT 13284

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_ AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] CF [REDACTED] dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] SEDE IN [REDACTED] CF [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918.

Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] scritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

### - Trascrizione pregiudizievole:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED]

Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

NO

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: - al 15/12/2023 scaduta € 508,42 -1°rata (compresso insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 23.36 - 2° rata

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi proprietà 2.29 Millesimi corsello 11.60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non risulta divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/./MQ. 1.400,00 A €/./MQ. 1800,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00
Valore corpo			€ 9.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 38	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 9.600,00

Valore diritto e quota

€ 9.600,00

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

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

€ 9.600,00





## Lotto: 05 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 51 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO (BCNC SUB.1)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Sede: [REDACTED] CF: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 51, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 17 MQ, rendita € 32,49

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NORD SUB 50 OVEST SUB 1

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>BASCULANTE</b> materiale: <b>LAMIERA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>BLOCCHI CAVI PRISME</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: DIA 689 / 2003 COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/2003 al n. di prot. 689 / 2003

NOTE: INIZIO LAVORI 14.10.2003 PROT 16243

#### Numero pratica: DIA 846 / 2004 VARIANTE ALLA DIA 689/2003

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 689/2003 NUOVO EDIFICIO AD USO REDIDENZIALE E RECUPERO PIANO SOTTOTETTO

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2004 al n. di prot. DIA 846/2004

#### Numero pratica: DIA 1015 / 2005 VARIANTE 2 ALLA DIA 689 / 2003

Intestazione: XXXXXXXXXX  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: VARIANTE 2 ALLA DIA 689/2003  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 10/06/2005 al n. di prot. DIA 1015/2005  
 Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284  
 NOTE: CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO IN DATA 27.04.2010 PROT 13284

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_ AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
 Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918.

Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] scritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

### - Trascrizione pregiudizievole:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED]

Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

NO

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: - al 15/12/2023 scaduta € 509,33 -1°rata (compre- so insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 24,27 - 2° rata

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi proprietà 2.38 Millesimi corsello 12.06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non risulta divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 01/11/2023 non registrato per l'importo di euro 0,00

, scadenza 31/03/2025

**Opponibilità ai terzi: NO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/./MQ 1.400,00 A €/./MQ. 1800,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
**Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.200,00
Valore corpo			€ 10.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 51	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00





**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 10.200,00

Valore diritto e quota

€ 10.200,00

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

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

€ 10.200,00





## Lotto: 06 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 720 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO (BCNC SUB.1)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] CF: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 720, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 28 MQ, rendita € 53,50

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): SUD SUB 721 OVEST SUB 1

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>BASCULANTE</b> materiale: <b>LAMIERA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>BLOCCHI CAVI PRISME</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: DIA 862 DEL 30.06.2004 PROT 10862

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE 13 ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 10862

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284

### Numero pratica: DIA 1216 DEL 14.07.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 862/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/2006 al n. di prot. 1216

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005) Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918. Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

### - Trascrizione pregiudizievole:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED] Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE [REDACTED] - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

NO

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - al 15/12/2023 scaduta € 525,63 -1° rata (compre- so insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 40,57 - 2° rata

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi proprietà 3.97

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 08/05/2023 registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza semestrale  
Tipologia contratto: 6 ANNI + 6 ANNI, scadenza 07/05/2029

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: CONTRATTO DI LOCAZIONE CON N 2 IMMOBILI

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/./MQ. 1.400,00 A €/./MQ. 1800,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Valore corpo			€ 16.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.800,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 720	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,00	€ 16.800,00	€ 16.800,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale  
Valore diritto e quota



€ 16.800,00  
€ 16.800,00

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

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

**€ 16.800,00**





## Lotto: 07 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 721 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO (BCNC SUB.1)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] CF: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 721, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 29 MQ, rendita € 55,42

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NORD SUB 720 SUD SUB 722

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>BASCULANTE</b> materiale: <b>LAMIERA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>BLOCCHI CAVI PRISME</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: DIA 862 DEL 30.06.2004 PROT 10862

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE 13 ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 10862

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284

#### Numero pratica: DIA 1216 DEL 14.07.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 862/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/2006 al n. di prot. 1216

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili :  
Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] CF [REDACTED]  
dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn.  
BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] SEDE IN [REDACTED] CF [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918.

Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

### - Trascrizione pregiudizievole:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED] Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE [REDACTED] - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

NO

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - al 15/12/2023 scaduta € 527,08 -1° rata (compre- so insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 42.02 - 2° rata

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi proprietà 4.11

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
		<b>29,00</b>		<b>29,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/./MQ. 1.400,00 A €/./MQ. 1800,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	29,00	€ 600,00	€ 17.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.400,00
Valore corpo			€ 17.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 721	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,00	€ 17.400,00	€ 17.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 17.400,00

Valore diritto e quota

€ 17.400,00

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 17.400,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## Lotto: 08 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 722 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO (BCNC SUB.1)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 722, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 28 MQ, rendita € 53,50

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NORD SUB 721 SUD SUB 723

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>BASCULANTE</b> materiale: <b>LAMIERA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>BLOCCHI CAVI PRISME</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: DIA 862 DEL 30.06.2004 PROT 10862

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE 13 ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 10862

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284

### Numero pratica: DIA 1216 DEL 14.07.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 862/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/2006 al n. di prot. 1216

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005)  
**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] SEDE IN [REDACTED] CF [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918.  
 Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] scritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED]  
 Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

### - Trascrizione pregiudizievole:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED]  
 [REDACTED]; Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE [REDACTED] - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

NO

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - al 15/12/2023 scaduta € 525,63 -1° rata (compre- so insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 40,57 - 2° rata

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi proprietà 3.97

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/MQ. 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Valore corpo			€ 16.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 722	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,00	€ 16.800,00	€ 16.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 16.800,00

Valore diritto e quota

€ 16.800,00

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 16.800,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## Lotto: 09 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 723 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO (BCNC SUB.1)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 723, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 28 MQ, rendita € 53,50

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NORD SUB 722 SUD SUB 724

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: BASCULANTE materiale: LAMIERA condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: BLOCCHI CAVI PRISME condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: normali

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: DIA 862 DEL 30.06.2004 PROT 10862

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE 13 ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 10862

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284

#### Numero pratica: DIA 1216 DEL 14.07.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 862/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/2006 al n. di prot. 1216

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005) Titolare/Proprietario: [REDACTED] CF [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918. Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED] Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE [REDACTED] - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

NO

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - al 15/12/2023 scaduta € 525,63 -1° rata (compre- so insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 40,57 - 2° rata

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi proprietà 3.97

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/MQ. 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Valore corpo			€ 16.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 723	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,00	€ 16.800,00	€ 16.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 16.800,00

Valore diritto e quota

€ 16.800,00

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



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



€ 16.800,00





## Lotto: 10 - AUTORIMESSA Fg2 MAPP 5290 SUB 725 VIA RUBENS

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

Note: AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO ACCESSIBILE DAL CORSELLO (BCNC SUB.1)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 2, particella 5290, subalterno 725, comune BREMBATE DI SOPRA, classe 2, consistenza 28 MQ, rendita € 53,50

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NORD SUB 724 SUD SUB 726

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 17 km, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO CITTA' 17 KM

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , so-  
lalo a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2003 - 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.40

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>BASCULANTE</b> materiale: <b>LAMIERA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>BLOCCHI CAVI PRISME</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>normali</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: DIA 862 DEL 30.06.2004 PROT 10862

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE 13 ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/2004 al n. di prot. 10862

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2010 al n. di prot. 13284

### Numero pratica: DIA 1216 DEL 14.07.2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 862/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/2006 al n. di prot. 1216

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: VIA PETER PAUL RUBENS , ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 08/06/2005 al 10/07/2008. In forza di COSTITUZIONE; registrato a BERGAMO, in data 08/06/2005, ai nn. BG0129711.

Note: COSTITUZIONE del 08/06/2005 Pratica n. BG0129711 in atti dal 08/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2005) Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di GIOVANNI VACIRCA, in data 10/07/2008, ai nn. 122918. Note: Atto del 10/07/2008 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 122918 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 12382 registrato in data 14/07/2008 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 21546.1/2008 - Pratica n. BG0254797 in atti dal 24/07/2008

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: IMMOBILE COSTITUITO NEL 2005

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. 69000/47517.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. 1621/230; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. 14385/2242; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

### - Trascrizione pregiudizievole:

convenzione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. 24599/15807.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. 52033/8620; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 30/03/2010 ai nn. 129602/46921; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/04/2010 ai nn. 18747/4506.

### - Trascrizione pregiudizievole:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 10/10/2018 ai nn. 158178/69395 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. 50587/34779; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro [REDACTED] Derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO VACIRCA GIOVANNI in data 07/05/2004 ai nn. 104266/28494; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/05/2024 ai nn. 24357/3472; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000; Note: RICHIEDENTE [REDACTED] SRL - IPO-TECA IN RINNOVAZIONE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725

NO

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - al 15/12/2023 scaduta € 525,63 -1° rata (compre- so insoluto anni precedenti) - al 31/03/2024 scaduta € 40,57 - 2° rata

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi proprietà 3.97

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 22/11/2023 non registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza annuale

Tipologia contratto: 6 ANNI, scadenza 21/11/2029

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

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.

Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €/./MQ 1.400,00 A €/./MQ. 1800,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Brembate Di Sopra (BG), ( Parte prima immobili : Mappale 5290 Sub. 33-34-35-38-51-720-721-722-723-725**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Valore corpo			€ 16.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.800,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg 2 MAPPALE 5290 SUB 725	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,00	€ 16.800,00	€ 16.800,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 16.800,00

Valore diritto e quota

€ 16.800,00

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

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

€ 16.800,00

**Allegati**

CHECKLIST Scheda\_di\_controllo\_esecuzioni\_immobiliari - 613 2023.pdf 54.89

DATI CATASTALI RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI.rtf 596.67

Allegati Planimetrie Catastali

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE PLANIMETRIE E VISURE.zip 215.75

Allegati Fotografici

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5290 sub.33.zip 2203.17

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5290 sub.34.zip 2576.33

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5290 sub.35.zip 2288.42

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.4.zip 16927.98

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.8.zip 18232.52

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.10.zip 19157.63

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.12.zip 2583.25

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.16.zip 18673.02

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.24.zip 5029.65

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.26.zip 2417.47

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.702.zip 8036.84

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.703.zip 18824.17

Allegati Permessi edilizia urbanistica :

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE A) Dia 689 2003.zip 18695.95

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE A) DIA II VARIANTE 1015 2005.zip 17526.62

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE A) DIA VARIANTE 846 2004.zip 16446.35

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE AGIBILITA 1297.zip 12976.6

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE B) DIA 862 PROT. 10862.zip 17936.65

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE B) VARIANTE 3 ALLA 862.zip 6058.32

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE C) DIA 1297 2007.zip 19949.3

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE C) DIA VARIANTE 1297.zip 15819.45

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE D) INTERVENTO LIBERO N 56 DEL 2016.zip 7138.32

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE D) INTERVENTO LIBERO P.E., 47 2012.zip 9363.88

Visure Catastali complessive :

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE VISURE CATASTALI complete 25 ui.pdf 708.77 visure catastali complete

Relazione custode sulla Titolarità e validità dell'occupazione

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE Informativa-al\_GE\_Livello1.pdf 286.81 relazione informativa custode su occupazione e titolarità contratti

Allegati Trascrizioni Pregiudizievoli :

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE elenco pregiudizievolo complessivo 5290.pdf 697.35 Elenco Trascrizioni pregiudizievoli 5290

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE elenco pregiudizievolo complessivo 5715.pdf 897.04 elenco trascrizioni 5715

Elenco spese condominiali singole unità e bilanci :

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE Spese e bilancio condominiale via Agazza Mapp 5715.pdf 17653.9 Bilanci e singole spese condominiali 5715

ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE Spese e bilancio condominiale via Rubens Mapp 5290.pdf 161.26 elenco bilancio e singole spese condominiali 5290

08-10-2024

