



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 627/2024

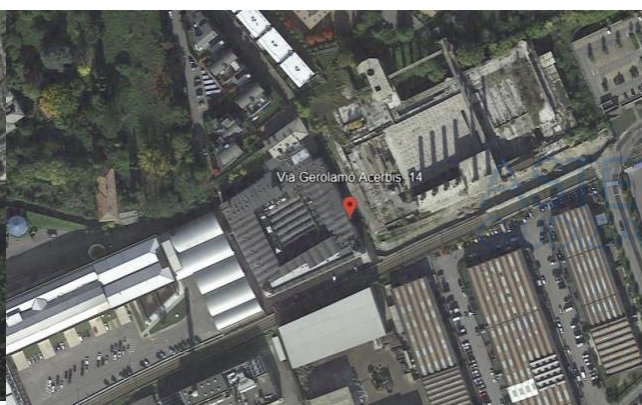


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri

Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y

Partita IVA: 04819700164

Studio in: via C. Baioni 20/F - 24123 Bergamo

Telefono: 035240110

Email: info@am10.it

Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it



Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Località/Frazione
VIA GEROLAMO ACERBIS

INDICE

Lotto: 001 - DUE POSTI AUTO COPERTI E DUE CANTINE-LOCALI DEPOSITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: Posto auto coperto- sub 841	11
Corpo: Posto auto coperto- sub 842	11
Corpo: Cantina- locale deposito sub 856	12
Corpo: Cantina- locale deposito sub 857	12
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: Posto auto coperto- sub 841	13
Corpo: Posto auto coperto- sub 842	14
Corpo: Cantina- locale deposito sub 856	15
Corpo: Cantina- locale deposito sub 857	16
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: Posto auto coperto- sub 841	19
Corpo: Posto auto coperto- sub 842	19
Corpo: Cantina- locale deposito sub 856	19
Corpo: Cantina- locale deposito sub 857	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: Posto auto coperto- sub 841	20
Corpo: Posto auto coperto- sub 842	20
Corpo: Cantina- locale deposito sub 856	20
Corpo: Cantina- locale deposito sub 857	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: Posto auto coperto- sub 841	20
Corpo: Posto auto coperto- sub 842	20
Corpo: Cantina- locale deposito sub 856	20
Corpo: Cantina- locale deposito sub 857	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo: Posto auto coperto- sub 841	20
Corpo: Posto auto coperto- sub 842	21

Corpo: Cantina- locale deposito sub 856	21
Corpo: Cantina- locale deposito sub 857	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: Posto auto coperto- sub 841	25
Corpo: Posto auto coperto- sub 842	25
Corpo: Cantina- locale deposito sub 856	26
Corpo: Cantina- locale deposito sub 857	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
Corpo: Posto auto coperto- sub 841	27
Corpo: Posto auto coperto- sub 842	27
Corpo: Cantina- locale deposito sub 856	27
Corpo: Cantina- locale deposito sub 857	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29

Lotto: 002 - POSTO AUTO ESTERNO-SUB 774

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	30
Corpo: Posto auto scoperto- sub 774.....	30
2. DESCRIZIONE	30
DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: Posto auto scoperto- sub 774.....	30
3. PRATICHE EDILIZIE	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	31
Corpo: Posto auto scoperto- sub 774.....	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
Corpo: Posto auto scoperto- sub 774.....	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: Posto auto scoperto- sub 774.....	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32

Corpo:.....	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33
Corpo: Posto auto scoperto- sub 774.....	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	33
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima.....	34
Fonti d'informazione.....	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34

Lotto: 003 - POSTO AUTO ESTERNO-SUB 775

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	36
Corpo: Posto auto scoperto- sub 775.....	36
2. DESCRIZIONE	36
DESCRIZIONE GENERALE.....	36
Corpo: Posto auto scoperto- sub 775.....	36
3. PRATICHE EDILIZIE	37
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	37
Corpo: Posto auto scoperto- sub 775.....	37
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	38
Corpo: Posto auto scoperto- sub 775.....	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	38
Corpo: Posto auto scoperto- sub 775.....	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
Corpo:.....	38
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	39
Corpo: Posto auto scoperto- sub 775.....	39
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	39
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40

Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	40

Lotto: 004 - POSTO AUTO ESTERNO-SUB 776

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: Posto auto scoperto- sub 776.....	42
2. DESCRIZIONE	42
DESCRIZIONE GENERALE	42
Corpo: Posto auto scoperto- sub 776.....	42
3. PRATICHE EDILIZIE	43
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	43
Corpo: Posto auto scoperto- sub 776.....	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	44
Corpo: Posto auto scoperto- sub 776.....	44
5. CONFORMITÀ CATASTALE	44
Corpo: Posto auto scoperto- sub 776.....	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	44
Corpo:	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	45
Corpo: Posto auto scoperto- sub 776.....	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	45
11. STATO DI POSSESSO	46
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	46
Criterio di stima	46
Fonti d'informazione	46
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46

Lotto: 005 - POSTO AUTO ESTERNO-SUB 767

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	48
Corpo: Posto auto scoperto- sub 767	48
2. DESCRIZIONE	48
DESCRIZIONE GENERALE	48
Corpo: Posto auto scoperto- sub 767	48
3. PRATICHE EDILIZIE	49
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	49
Corpo: Posto auto scoperto- sub 767	49
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	50
Corpo: Posto auto scoperto- sub 767	50
5. CONFORMITÀ CATASTALE	50
Corpo: Posto auto scoperto- sub 767	50
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	50
Corpo:	50
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	50
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	50
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	51
Corpo: Posto auto scoperto- sub 767	51
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	51
11. STATO DI POSSESSO	52
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	52
Criterio di stima	52
Fonti d'informazione	52
Valutazione corpi	52
Adegamenti e correzioni della stima	52
Prezzo base d'asta del lotto	52

Lotto: 006 - AREA URBANA-SUB 910

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	54
Corpo: Area urbana- sub 910	54
2. DESCRIZIONE	54
DESCRIZIONE GENERALE	54
Corpo: Area urbana- sub 910	54
3. PRATICHE EDILIZIE	55
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	55
Corpo: Area urbana- sub 910	55

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	56
Corpo: Area urbana- sub 910	56
5. CONFORMITÀ CATASTALE	56
Corpo: Area urbana- sub 910	56
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	56
Corpo:	56
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	56
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	56
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	57
Corpo: Area urbana- sub 910	57
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	57
11. STATO DI POSSESSO	57
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	57
Criterio di stima	57
Fonti d'informazione	57
Valutazione corpi	57
Adeguamenti e correzioni della stima	58
Prezzo base d'asta del lotto	58

Lotto: 007 - AREA URBANA-SUB 711

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	59
Corpo: Area urbana- sub 711	59
2. DESCRIZIONE	59
DESCRIZIONE GENERALE	59
Corpo: Area urbana- sub 711	59
3. PRATICHE EDILIZIE	61
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	61
Corpo: Area urbana- sub 711	61
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	61
Corpo: Area urbana- sub 711	61
5. CONFORMITÀ CATASTALE	61
Corpo: Area urbana- sub 711	61
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	62
Corpo:	62
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	62
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	62

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	63
Corpo: Area urbana- sub 711	63
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	63
11. STATO DI POSSESSO	63
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	63
Criterio di stima	63
Fonti d'informazione	63
Valutazione corpi.....	64
Adeguamenti e correzioni della stima.....	64
Prezzo base d'asta del lotto.....	64

Lotto: 008 - AREA URBANA-SUB 722

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	65
Corpo: Area urbana- sub 722	65
2. DESCRIZIONE	65
DESCRIZIONE GENERALE	65
Corpo: Area urbana- sub 722	65
3. PRATICHE EDILIZIE.....	67
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	67
Corpo: Area urbana- sub 722	67
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	67
Corpo: Area urbana- sub 722	67
5. CONFORMITÀ CATASTALE	67
Corpo: Area urbana- sub 722	67
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	67
Corpo:.....	67
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	67
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	68
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	68
Corpo: Area urbana- sub 722	68
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	68
11. STATO DI POSSESSO	69
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	69
Criterio di stima	69
Fonti d'informazione	69
Valutazione corpi.....	69

Adegamenti e correzioni della stima.....	69
Prezzo base d'asta del lotto.....	69



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
VIA GEROLAMO ACERBIS

Lotto: 001 - DUE POSTI AUTO COPERTI E DUE CANTINE-LOCALI DEPOSITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 841.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 841, scheda catastale SI, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, comune Alzano Lombardo, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 27,53

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 841 confina a nord con il sub 856, a est con il sub 842, a sud con il sub 786 (comune) e a ovest con il sub 840.

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare. Si precisa che la sottoscritta ha provveduto alla redazione e deposito dell'aggiornamento catastale con Docfa.

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 842.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 842, scheda catastale SI, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, comune Alzano Lombardo, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 27,53

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 842 confina a nord con il sub 857, a est e sud con il sub 786(comune) e a ovest con il sub 841.

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare. Si precisa che la sottoscritta ha provveduto alla redazione e deposito dell'aggiornamento catastale con Docfa.

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 856.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 856, scheda catastale SI, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, comune Alzano Lombardo, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 27,89

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 856 confina a nord con il sub 913, a est con il sub 857, a sud il sub 841 e a ovest con il sub 855.

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare. Si precisa che la sottoscritta ha provveduto alla redazione e deposito dell'aggiornamento catastale con Docfa.

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 857.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 857, scheda catastale SI, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, comune Alzano Lombardo, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 27,89

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 857 confina a nord e a est con il sub 913, a sud il sub 842 e a ovest con il sub 856.

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare. Si precisa che la sottoscritta ha provveduto alla redazione e deposito dell'aggiornamento catastale con Docfa.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Posto auto coperto- sub 841**

Trattasi di unità immobiliare, posto auto coperto, nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis. Al posto auto coperto si accede dai subalterni 785 e 786, galleria aperta e corsello.

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, è aperta su tre lati e confina con il posto auto coperto (sub 842) , cantina/locale deposito (sub 856), il sub 756 comune e il sub 840.

Il posto auto risulta coperto.

Si precisa che per accedere al subalterno ad uso cantina (sub 856) è necessario accedere all' unità immobiliare ad uso posto auto coperto (sub 841).

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004" , con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 250

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	è presente solo un corpo illuminante per 4 unità immobiliari (su 841-842-856-857). Si precisa che non è stato verificato il funzionamento e lo stato manutentivo.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Posto auto coperto- sub 842**

Trattasi di unità immobiliare, posto auto coperto, nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis. Al posto auto coperto si accede dai subalterni 785 e 786, galleria aperta e corsello.

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, è aperta su tre lati e confina con il posto auto coperto (sub 841) e cantina (sub 857).

Il posto auto risulta coperto.

Si precisa che per accedere al subalterno ad uso cantina (sub 857) è necessario accedere all'unità immobiliare ad uso posto auto coperto (sub 842).

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 250

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	è presente solo un corpo illuminante per 4 unità immobiliari (su 841-842-856-857). Si precisa che non è stato verificato il funzionamento e lo stato manutentivo.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Cantina- locale deposito sub 856**

Trattasi di unità immobiliare, cantina-locale deposito, posto nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis. All'unità immobiliare si accede dai subalterni 785 e 786, galleria aperta e corsello.

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, è aperta su tre lati.

La cantina-locale deposito confina con il posto auto coperto (sub 841) e cantina (sub 857).

Si precisa che per accedere al subalterno ad uso cantina (sub 856) è necessario accedere all'unità immobiliare ad uso posto auto coperto (sub 841).

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 250

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	è presente solo un corpo illuminante per 4 unità immobiliari (su 841-842-856-857). Si precisa che non è stato verificato il funzionamento e lo stato manutentivo.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Cantina- locale deposito sub 857**

Trattasi di unità immobiliare, cantina-locale deposito, posto nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis. All'unità immobiliare si accede dai subalterni 785 e 786, galleria aperta e corsello.

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, è aperta su tre lati e confina con il posto auto coperto (sub 842) e cantina (sub 856).

Si precisa che per accedere al subalterno ad uso cantina (sub 857) è necessario accedere all'unità immobiliare ad uso posto auto coperto (sub 842).

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 250

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	è presente solo un corpo illuminante per 4 unità immobiliari (su 841-842-856-857). Si precisa che non è stato verificato il funzionamento e lo stato manutentivo.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS**

Numero pratica: **VARIANTE 2 DIA 25/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto- sub 841

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS**

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto- sub 841

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS**

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto- sub 842

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS**

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto- sub 842

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS**

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina- locale deposito sub 856

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS**

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina- locale deposito sub 856

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS**

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina- locale deposito sub 857

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS**

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina- locale deposito sub 857

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 841.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla variante n.2 della pratica edilizia DIA 25/04, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è rappresentata con un muro divisorio con la cantina (sub 856), il quale non risultava presente alla data del sopralluogo del 20/03/2025.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 842.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla variante n.2 della pratica edilizia DIA 25/04, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è rappresentata con un muro divisorio con la cantina (sub 857), il quale alla data del sopralluogo del 20/03/2025 non era presente.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 856.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla variante n.2 della pratica edilizia DIA 25/04, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è rappresentata con un muro divisorio con il posto auto (sub 841), il quale alla data del sopralluogo del 20/03/2025 non era presente. Si precisa che a livello edilizio risulta un'unica cantina data dai sub 856 e 857.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 857.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla variante n.2 della pratica edilizia DIA 25/04, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è rappresentata con un muro divisorio con il posto auto coperto (sub 842), il quale alla data del sopralluogo del 20/03/2025 non era presente. Inoltre è presente una porta di collegamento con il sub 913. Si precisa che a livello edilizio risulta un'unica cantina data dai sub 856 e 857.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 841.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 842.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 856.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 857.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 841.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 842.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 856.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 857.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto- sub 841

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto- sub 842

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina- locale deposito sub 856

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina- locale deposito sub 857

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE - DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/03/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto- sub 841

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE - DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/03/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto- sub 842

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE - DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/03/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina- locale deposito sub 856

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE - DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/03/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina- locale deposito sub 857

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 841

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolte. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue relative al LOTTO 1 presunte ammontano a: circa 200,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni, per il LOTTO 1 pari a: circa 400,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 842

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolite. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue relative al LOTTO 1 presunte ammontano a: circa 200,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni, per il LOTTO 1 pari a: circa 400,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 856

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolite. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue relative al LOTTO 1 presunte ammontano a: circa 200,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni, per il LOTTO 1 pari a: circa 400,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 857

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolte. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue relative al LOTTO 1 presunte ammontano a: circa 200,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni, per il LOTTO 1 pari a: circa 400,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 841

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto - superficie catastale	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 842

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto - superficie catastale	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 856

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina/locale deposito - superficie catastale	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

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

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 857

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina/locale deposito - superficie catastale	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da due posti auto coperti e due cantine/locali deposito.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 841

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Libero

Identificativo corpo: Posto auto coperto- sub 842

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Libero

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 856

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Libero

Identificativo corpo: Cantina- locale deposito sub 857

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Libero

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

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

Posto auto coperto- sub 841. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto - superficie catastale	14,00	€ 1,00	€ 14,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Posto auto coperto- sub 842. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto - superficie catastale	13,00	€ 1,00	€ 13,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Cantina- locale deposito sub 856. Magazzini e locali di deposito [C2]**Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina/locale deposito - superficie catastale	13,00	€ 1,00	€ 13,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.500,00
Valore corpo			€ 1.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.500,00

Cantina- locale deposito sub 857. Magazzini e locali di deposito [C2]**Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina/locale deposito - superficie catastale	13,00	€ 1,00	€ 13,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.500,00
Valore corpo			€ 1.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto coperto- sub 841	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	14,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Posto auto coperto- sub 842	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	13,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Cantina- locale deposito sub 856	Magazzini e locali di deposito [C2]	13,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Cantina- locale deposito sub 857	Magazzini e locali di deposito [C2]	13,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
PRATICHE IN SANATORIA	€ -5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 7.750,00
Valore diritto e quota	€ 7.750,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.750,00
---	------------



Lotto: 002 - POSTO AUTO ESTERNO-SUB 774

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 774.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 774, scheda catastale SI, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 21,69

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 774 confina a ovest con il sub 775, a nord con il sub 799, a est con il sub 773 e a sud con il Mapp.le 107

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo **Posto auto scoperto- sub 774**

Trattasi di unità immobiliare, posto auto scoperto, nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis. Al posto auto scoperto si accede dal subalterno 799, ad uso cortile.

Si precisa che, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, non sono tracciate a terra le linee di delimitazione dei posti auto.

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 774.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 774.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 774.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto- sub 774

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolute. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue presunte ammontano a: circa 10,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, pari a: circa 20,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 774

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto - superficie catastale	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

Posto auto scoperto- sub 774. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto - superficie catastale	12,00	€ 1,00	€ 12,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.400,00
Valore corpo			€ 5.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto scoperto- sub 774	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 810,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 4.590,00

Valore diritto e quota

€ 4.590,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 4.590,00





Lotto: 003 - POSTO AUTO ESTERNO-SUB 775

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 775.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 775, scheda catastale SI, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 21,69

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 775 confina a ovest con il sub 776, a nord con il sub 799, a est con il sub 774 e a sud con il Mapp.le 107

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
 I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale
Area urbanistica: mista
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Posto auto scoperto- sub 775

Trattasi di unità immobiliare, posto auto scoperto, nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis. Al posto auto scoperto si accede dal subalterno 799, ad uso cortile.

Si precisa che, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, non sono tracciate a terra le linee di delimitazione dei posti auto.

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2001 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 775.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 775.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 775.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto- sub 775

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolute. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue presunte ammontano a: circa 10,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, pari a: circa 20,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 775

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto - superficie catastale	sup lorda di pavi- mento	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

Posto auto scoperto- sub 775. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto - superficie catastale	12,00	€ 1,00	€ 12,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.400,00
Valore corpo			€ 5.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto scoperto- sub 775	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 810,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 4.590,00

Valore diritto e quota

€ 4.590,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 4.590,00





Lotto: 004 - POSTO AUTO ESTERNO-SUB 776

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 776.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 776, scheda catastale SI, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 21,69

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 776 confina a ovest con il sub 777, a nord con il sub 799, a est con il sub 775 e a sud con il Mapp.le 107

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Posto auto scoperto- sub 776**

Trattasi di unità immobiliare, posto auto scoperto, nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis. Al posto auto scoperto si accede dal subalterno 799, ad uso cortile.

Si precisa che, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, non sono tracciate a terra le linee di delimitazione dei posti auto.

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 776.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 776.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 776.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto- sub 776

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolute. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue presunte ammontano a: circa 10,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, pari a: circa 20,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 776

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto - superficie catastale	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

Posto auto scoperto- sub 776. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto - superficie catastale	12,00	€ 1,00	€ 12,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.400,00
Valore corpo			€ 5.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto scoperto- sub 776	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 810,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 4.590,00

Valore diritto e quota

€ 4.590,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 4.590,00





Lotto: 005 - POSTO AUTO ESTERNO-SUB 767

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 767.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 767, scheda catastale SI, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 21,69

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 767 confina a ovest con il sub 768, a nord con il sub 799, a est con il sub 766 e a sud con il Mapp.le 107

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo **Posto auto scoperto- sub 767**

Trattasi di unità immobiliare, posto auto scoperto, nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis. Al posto auto scoperto si accede dal subalterno 799, ad uso cortile.

Si precisa che, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, non sono tracciate a terra le linee di delimitazione dei posti auto.

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 21/06/2004 al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 767.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 767.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 767.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto- sub 767

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolute. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue presunte ammontano a: circa 10,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, pari a: circa 20,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Posto auto scoperto- sub 767

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto - superficie catastale	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

**Posto auto scoperto- sub 767. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto - superficie catastale	12,00	€ 1,00	€ 12,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.400,00
Valore corpo			€ 5.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto scoperto- sub 767	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 810,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 4.590,00

Valore diritto e quota

€ 4.590,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 4.590,00





Lotto: 006 - AREA URBANA-SUB 910

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area urbana- sub 910.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 910, scheda catastale no, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria F/1, consistenza 83 mq

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 910 confina a ovest con il Mapp.le 2133, a est con il sub 925 e 786 e a sud con il sub 799.

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Area urbana- sub 910**

Trattasi di area urbana, posta nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis, alla quale si accede dal subalterno 799, ad uso cortile.

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, non è delimitata.

Si precisa che l'area urbana confina con il muro perimetrale dell'immobile (sub 925 e 786), con un cancello e con il muro di confine con il Mapp.le 2133.

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Area urbana- sub 910.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

Note: Si precisa che, alla data del sopralluogo del 20/03/2025, era presente un cancello a nord del sub 910, il quale non è rappresentato nella pratica edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Area urbana- sub 910.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Area urbana- sub 910.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana- sub 910

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolte. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue presunte ammontano a: circa 80,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni, pari a: circa 160,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Area urbana- sub 910

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana - consistenza catastale	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
		83,00		83,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

Area urbana- sub 910. Bene futuro [F]

Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana - consistenza catastale	83,00	€ 1,00	€ 83,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.000,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area urbana- sub 910	Bene futuro [F]	83,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 750,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 4.250,00

Valore diritto e quota € 4.250,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.250,00



Lotto: 007 - AREA URBANA-SUB 711



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area urbana- sub 711.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/4, particella 220, subalterno 711, scheda catastale no, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria F/1, consistenza 42 mq

Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 711, confina a ovest con i sub 898, a nord con la "Roggia Morla", a est con il sub 920 e a sud con i sub 920 e 898.

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Area urbana- sub 711**

Trattasi di area urbana, posta nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis.

Si accede all'area urbana da strada pedonale pubblica, attraversando una scalinata e un ponte sulla Roggia.

Alla data del sopralluogo del 20/03/2025 era presente un cancello chiuso con lucchetto prima del ponte che impediva l'accesso. Inoltre l'area è accessibile dal sub 898 attraverso una porta di servizio.

Si precisa che affacciano sull'area urbana delle finestre dei subalterni 898 e 920. Inoltre l'area urbana è posta a nord dell'edificio.

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.



Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

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





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Area urbana- sub 711.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Area urbana- sub 711.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Area urbana- sub 711.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro particolare n.21968 - registro particolare n.6030 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21965 - registro particolare n. 6027 - del 22/04/2009.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE BENI. SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. OMISSIS; Domanda di annotazione - registro generale n. 21964 - registro particolare n. 6026 del 22/04/2009.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/01/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € € 2.500.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA - A FAVORE DEL COMUNE DI ALZANO LOMBARDO E CONTRO OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/11/2006 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana- sub 711

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché

all'eventuale presenza di quote insolute. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue presunte ammontano a: circa 30,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, pari a: circa 60,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Area urbana- sub 711

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana - consistenza catastale	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		42,00		42,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

Area urbana- sub 711. Bene futuro [F]

Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana - consistenza catastale	42,00	€ 1,00	€ 42,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 300,00
Valore corpo			€ 300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area urbana- sub 711	Bene futuro [F]	42,00	€ 300,00	€ 300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 45,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 255,00

Valore diritto e quota € 255,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 255,00



Lotto: 008 - AREA URBANA-SUB 722



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area urbana- sub 722.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio AS/1, particella 218, subalterno 722, scheda catastale no, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria F/1, consistenza 40 mq
Confini: L'unità immobiliare individuata al sub 722, confina a ovest con il Mapp.le 2047, a nord con il sub 721, a est con la strada Mapp.le 218 e a sud con i sub 717, 716 e 729.

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

I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Area urbana- sub 722**

Trattasi di area urbana, posta nel Comune di Alzano Lombardo, in via Gerolamo Acerbis.

Si accede all'area urbana (sub 722) da strada.

Si precisa che affacciano sull'area urbana finestre (dei sub 717 e 716) e n.2 porte (una del sub 717 e una del sub 716). Inoltre è presente una scala che collega il piano terra ammezzato al locale posto al piano terra. Tale area urbana dovrebbe essere di proprietà condominiale, come da pratica edilizia che riporta la dicitura "Passaggio Pedonale".

In aggiunta l'immobile è individuato, nel PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, come "bene immobile di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004", con un grado di sensibilità paesistica elevata e parzialmente con sensibilità molto elevata.



Superficie complessiva di circa mq **42,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;
L'intero fabbricato è composto da n. 6 (da elaborato planimetrico) piani complessivi piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "MORESCO"

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Area urbana- sub 722.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si precisa che la conformità edilizia non è rilevante per l'area urbana in oggetto. Si precisa che le scale rappresentate nella pratica edilizia collegano il piano terra ammezzato al locale posto al piano terra (inferiore).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Area urbana- sub 722.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Area urbana- sub 722.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana- 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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è intervenuto un cambio dell'Amministratore condominiale. Tale circostanza non ha reso possibile l'acquisizione di dati certi e aggiornati relativi ai millesimi di proprietà, alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, nonché all'eventuale presenza di quote insolute. Dall'analisi dei prospetti forniti dal precedente Amministratore, si desume che, per il presente lotto, le spese condominiali annue presunte ammontano a: circa 30,00 euro annui (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). In via prudenziale, si è proceduto all'inserimento delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, pari a: circa 60,00 euro (si precisa che tale dato è da ritenersi presunto). Si presume che allo stato attuale, non sono presenti spese straordinarie deliberate. SI PRECISA CHE TALI INFORMAZIONI VERRANNO INTEGRATE NON APPENA DISPONIBILI PRESSO IL NUOVO AMMINISTRATORE..

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Area urbana- sub 722

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana - consistenza catastale	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		42,00		42,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

Area urbana- sub 722. Bene futuro [F]
Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana - consistenza catastale	42,00	€ 1,00	€ 42,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 300,00
Valore corpo			€ 300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area urbana- sub 722	Bene futuro [F]	42,00	€ 300,00	€ 300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 45,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 255,00

Valore diritto e quota

€ 255,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 255,00



15-04-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Morri

