

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 61/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini
Codice fiscale: SSNSFN70S22A794J
Partita IVA: 02721940167
Studio in: Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate
Email: stefano.sesini@tiscali.it
Pec: stefano.sesini@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
Via delle Maschere Bergamasche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Lotto: 1 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	10
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	10
2. DESCRIZIONE	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 2 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	16
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	16
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo:	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	20
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	21

Lotto: 3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	22
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	22
3. PRATICHE EDILIZIE	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo:	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
Criterio di stima	26
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi	27
Adeguamenti e correzioni della stima	27
Prezzo base d'asta del lotto	27

Lotto: 4 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	28
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	28
2. DESCRIZIONE	28
DESCRIZIONE GENERALE	28
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	28
3. PRATICHE EDILIZIE	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	30
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	30
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE	30
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	31
Corpo:	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	32
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	32
11. STATO DI POSSESSO	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi	33
Adeguamenti e correzioni della stima	33
Prezzo base d'asta del lotto	33

Lotto: 5 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	34
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	34
2. DESCRIZIONE	34
DESCRIZIONE GENERALE	34
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	34
3. PRATICHE EDILIZIE	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	36
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	36
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE	37
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	37
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	37
Corpo:	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	38
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi	39
Adeguamenti e correzioni della stima	39
Prezzo base d'asta del lotto	39

Lotto: 6 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	40
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	40
2. DESCRIZIONE	40
DESCRIZIONE GENERALE	40
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	40
3. PRATICHE EDILIZIE	41
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	42
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	42
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	42
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	42
5. CONFORMITÀ CATASTALE	42
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	43
Corpo:	43
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	43
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	43
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	43
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	44
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	44
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	44
11. STATO DI POSSESSO	44
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	44
Criterio di stima	44
Fonti d'informazione	44
Valutazione corpi	45
Adeguamenti e correzioni della stima	45
Prezzo base d'asta del lotto	45

Lotto: 7 - AUTORIMESSE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	46
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	46
2. DESCRIZIONE	49
DESCRIZIONE GENERALE	49
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	50
3. PRATICHE EDILIZIE	50
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	50
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	50
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	51
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	51
5. CONFORMITÀ CATASTALE	51
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	51
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	51
Corpo:	51
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	51
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	52
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	52
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	52
Corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	52
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	52
11. STATO DI POSSESSO	52
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	53
Criterio di stima	53
Fonti d'informazione	53
Valutazione corpi	53
Adeguamenti e correzioni della stima	54
Prezzo base d'asta del lotto	54

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini
Data nomina: 21-03-2023
Data giuramento: 29-03-2023
Data sopralluogo: 18-05-2023
Cronologia operazioni peritali: Accesso agli atti presso il Comune di Martinengo il 21-04-2023 Accesso ai luoghi 18/05/2023



Beni in **Martinengo (BG)**
Via delle Maschere Bergamasche

Lotto: 1 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 44, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 21F, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 49 mq, rendita € 294,38

Confini: A nord sub 48 e sub 9, a sud sub 45, ad ovest sub 45 e sub 9

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

Corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c'è l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c'è l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condominiale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 192/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: 90/2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Numero pratica: 146/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Numero pratica: 125/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



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



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1480.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE 1613300007715 Valido fino al 12/05/2025



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		67,00		54,27

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 12/01/2023 ai nn.87 serie 3T

Tipologia contratto: 8, scadenza 31/12/2030

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

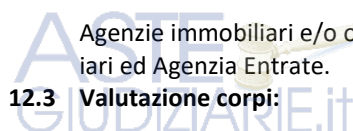
12.1 Criterio di stima:

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

12.3 Valutazione corpi:



APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44. Abitazione di tipo civile [A2]
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.129,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	48,00	€ 850,00	€ 40.800,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.129,50
Valore corpo			€ 46.129,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.129,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.129,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 44	Abitazione di tipo civile [A2]	54,27	€ 46.129,50	€ 46.129,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.612,95

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 41.000,00

Valore diritto e quota € 41.516,55

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **41.000,00**

Lotto: 2 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46.**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Via delle Maschere Bergamasche**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 8797, subalterno 46, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 21F, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 56 mq, rendita € 343,44

Confini: A nord sub 47, ad est sub 9, a sud sub 45**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera singola e camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.l.A. in variante

Oggetto: variante

Numero pratica: 146/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Numero pratica: 125/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 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.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1962.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE 1613300007815 Valido fino al 12/05/2025

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		77,00		64,27

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 1.680,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 12/01/2023 ai nn.87 serie 3T

Tipologia contratto: 8, scadenza 31/12/2030

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46. Abitazione di tipo civile [A2]
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.629,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	58,00	€ 850,00	€ 49.300,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.629,50
Valore corpo			€ 54.629,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.629,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.629,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 46	Abitazione di tipo civile [A2]	64,27	€ 54.629,50	€ 54.629,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.462,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 49.000,00
Valore diritto e quota	€ 49.166,55

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.000,00
---	--------------------

Lotto: 3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Via delle Maschere Bergamasche**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** foglio 7, particella 8797, subalterno 52, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 25 A, piano 2, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 123 mq, rendita € 588,76**Confini:** A nord sub 51, sub 10 e sub 53, ad est sub 702, a sud sub 2, ad ovest sub 53**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52**

Appartamento posto al piano secondo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e zona pranzo, cucina, disimpegno, due camere singole e camera matrimoniale con balcone, due bagni e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **236,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Numero pratica: 146/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Numero pratica: 125/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4853.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE 161330002501 Valido fino al 17/12/2023

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
terrazza	sup lorda di pavimento	120,00	0,25	30,00
		236,00		141,98

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 1.980,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 12/01/2023

Tipologia contratto: 8, scadenza 31/12/2023

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

Opponibilità ai terzi: SI

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

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52. Abitazione di tipo civile [A2]
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.683,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	110,00	€ 850,00	€ 93.500,00
Balcone	1,98	€ 850,00	€ 1.683,00
terrazza	30,00	€ 850,00	€ 25.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.683,00
Valore corpo			€ 120.683,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.683,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.683,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 52	Abitazione di tipo civile [A2]	141,98	€ 120.683,00	€ 120.683,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.068,30

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 108.000,00

Valore diritto e quota € 108.614,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.000,00

Lotto: 4 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54.**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Via delle Maschere Bergamasche**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 8797, subalterno 54, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 25 A, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € 294,38

Confini: A nord sub sub 55, ad est sub 55 e sub 10, a sud sub 58 e sub 10, ad ovest

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

Corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Numero pratica: 146/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Numero pratica: 125/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 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.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1731.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE 1613300019614 Valido fino al 26/09/2024

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		67,00		54,27

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Clusone il 01/04/2022 ai nn.000701 serie 3 T

Tipologia contratto: 8, scadenza 28/02/2030

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'importo del canone di contratto pari a 6.600,00€ annui comprende anche 28 box al piano interrato. Per similitudine con l'appartamento di pari metratura e stima SUB 44, posto al piano terzo, si può dire che il canone di affitto sia di 1.500,00 €. In contratto ci sono oneri accessori indicati in 600€ annui suscettibili di variazione.

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

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54. Abitazione di tipo civile [A2]
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.129,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	48,00	€ 850,00	€ 40.800,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.129,50
Valore corpo			€ 46.129,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.129,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.129,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 54	Abitazione di tipo civile [A2]	54,27	€ 46.129,50	€ 46.129,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.612,95

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 41.000,00

Valore diritto e quota € 41.516,55

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.000,00

Lotto: 5 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56.**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Via delle Maschere Bergamasche**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 56, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 25 A, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, rendita € 294,38

Confini: A nord sub 55, a sud sub 57, ad ovest sub 10

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

Corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera singola e camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.l.A. in variante

Oggetto: variante

Numero pratica: 146/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Numero pratica: 125/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria della pratica edilizia risulta che l'unità abitativa è collegata ad altri locali identificati col SUB 55 (non oggetto di procedura). In realtà esiste una parete di separazione come correttamente indicata nella scheda catastale

Regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nella planimetria della pratica edilizia risulta che l'unità abitativa è collegata ad altri locali identificati col SUB 55 (non oggetto di procedura). In realtà esiste una parete di separazione come correttamente indicata nella scheda catastale



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



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



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1394.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE 1613300019714 Valido fino al 26/09/2024

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		77,00		64,27

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2022 per l'importo di euro 1.680,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 12/01/2023 ai nn.87 serie 3T

Tipologia contratto: 8, scadenza 31/12/2030

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

Opponibilità ai terzi: SI



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56. Abitazione di tipo civile [A2]
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.629,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	58,00	€ 850,00	€ 49.300,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.629,50
Valore corpo			€ 54.629,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.629,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.629,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 56	Abitazione di tipo civile [A2]	64,27	€ 54.629,50	€ 54.629,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.462,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 46.000,00

Valore diritto e quota € 46.666,55

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.000,00

Lotto: 6 - APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58.**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Via delle Maschere Bergamasche**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 58, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 25 A, piano 3, comune Martinengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, rendita € 294,38**Confini:** A nord sub 54 e sub 10, ad est sub 57 e sub 10, a sud sub 57**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58**

Appartamento posto al piano terzo all'interno di un edificio a destinazione residenziale e commerciale costruito in forza di piano di lottizzazione denominato "Ex Zanetti". L'unità abitativa è composta da ingresso con soggiorno e cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e ampio terrazzo. L'accesso avviene tramite scala interna oppure tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente**Condizioni generali dell'immobile:** Le pareti della scala di accesso e del piano di distribuzione degli ingressi

sono da riverniciare. L'unità immobiliare è in condizioni sufficienti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Si presume che esista la dichiarazione di conformità in quanto c l'agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condo- miniale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 90/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.l.A. in variante

Oggetto: variante

Numero pratica: 146/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Numero pratica: 125/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 17/2016



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 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.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1112.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE 1613300019014 Valido fino al 18/09/2024

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Balcone	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		67,00		54,27

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 25/08/2021

Registrato a Clusone il 27/08/2021 ai nn.980 serie 3 T

Tipologia contratto: 4, scadenza 31/08/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**Opponibilità ai terzi: NO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58. Abitazione di tipo civile [A2]
Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.129,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	48,00	€ 850,00	€ 40.800,00
Balcone	6,27	€ 850,00	€ 5.329,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.129,50
Valore corpo			€ 46.129,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.129,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.129,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO TERZO SUB 58	Abitazione di tipo civile [A2]	54,27	€ 46.129,50	€ 46.129,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.612,95

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 41.000,00

Valore diritto e quota € 41.516,55

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **41.000,00**

Lotto: 7 - AUTORIMESSE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Maschere Bergamasche****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** foglio 7, particella 8797, subalterno 59, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 7, particella 8797, subalterno 60, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 7, particella 8797, subalterno 61, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 7, particella 8797, subalterno 62, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 17 mq, rendita € 32,49**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 7, particella 8797, subalterno 63, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 16 mq, rendita € 30,57**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 7, particella 8797, subalterno 64, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31**Confini:** I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 65, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 66, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 20 mq, rendita € 38,22

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 67, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 20 mq, rendita € 38,22

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 68, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 69, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 70, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 16 mq, rendita € 30,57

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 71, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 17 mq, rendita € 32,49

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 72, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 73, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 74, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 33 mq, rendita € 63,06

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 75, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 20 mq, rendita € 38,22

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 76, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 18 mq, rendita € 34,40

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 77, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita € 40,13

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 78, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 41 mq, rendita € 78,35

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 79, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 42 mq, rendita € 80,26

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA) , sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 80, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 40 mq, rendita € 76,44

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 81, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 20 mq, rendita € 38,2

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 82, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 17 mq, rendita € 32,49

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 83, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 84, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 33 mq, rendita € 63,06

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 8797, subalterno 85, indirizzo Via delle Maschere Bergamasche, 19/27, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 3, superficie 19 mq, rendita € 36,31

Confini: I confini si riferiscono all'insieme delle autorimesse: Sub 87 (AUTORIMESSA PUBBLICA), sub 13 (CORSELLO MANOVRA), sub 9 e sub 10 (vani scala ed ascensori)

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

Corrispondono

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 8**

Autorimesse poste al piano interrato, dotate di porta basculante in acciaio zincato carente di fascia di chiusura superiore. L'accesso avviene dal piano strada tramite uno scivolo d'ingresso oppure tramite scala interna o ascensore.

Al momento della redazione della perizia, gli accessi carrali sono interdetti in quanto non c'è agibilità per mancanza di CPI

E' posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,6

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	L'impianto antincendio è realizzato parzialmente
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condominiale
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca la pratica edilizia autorizzativa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito di accesso agli atti presso l'U.T. di Martinengo non è stata individuata una pratica edilizia che contenesse il progetto del piano interrato. Le opere possono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria il cui costo rientra nella valutazione finale

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Maschere Bergamasche

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo "Ex Zanetti"
Estremi delle convenzioni:	07/07/2006 nn 159762/46378 Notaio J.P. Farhat
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via delle Maschere Bergamasche

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di altri titoli.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 15/05/2007. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 al 12/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è rappresentata dall'insieme delle 28 autorimesse Alcune sono doppie ma la valutazione è a corpo e non a misura

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 5.100,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Clusone il 01/04/2022 ai nn.701 serie 3T

Tipologia contratto: 8, scadenza 28/02/2030

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'importo del canone di contratto pari a 6.600,00€ annui comprende anche l'appartamento posto al piano terzo SUB 54 Atteso che il canone di affitto dell'appartamento è di 1.500,00 €, il canone per l'affitto dei 28 box è pari a $6.600 - 1.500 = 5.100,00$ € In contratto ci sono oneri accessori indicati in 600€ annui suscettibili di variazione

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

Il lotto è formato da tutte le autorimesse oggetto di procedura ovvero n° 27 che, al momento della redazione della presente perizia, non sono utilizzabili in quanto tutto il piano interrato è privo di CPI e di conseguenza sono bloccati tutti gli accessi carrali

Al piano strada è presente un numero cospicuo di parcheggi a servizio del centro commerciale e delle abitazioni, e questo rende le autorimesse meno appetibili

La valutazione è quindi eseguita stimando a corpo il costo complessivo per ottenere il CPI attribuendo ad ogni autorimessa la quota di costo, ed infine sottratta alla stima del valore come se fossero utilizzabili.

Il costo per ottenere il CPI, comunicatomi dall'Amministratore di Condominio, è stato stimato in 250.000,00€

Si ritiene quindi adeguato un prezzo di stima di 3.000 €

Il valore complessivo risulta quindi pari a $N^{\circ}27 \times 3.000€ = 81.000$ €

Agli appartamenti non sono state attribuite autorimesse per non costringere i futuri proprietari a partecipare ai costi di adeguamento normativo

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicità su siti internet di agenzie immobiliari ed Agenzia Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Martinengo (BG), Via delle Maschere Bergamasche**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 81.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 81.000,00
Valore corpo			€ 81.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSE DA SUB 59 A SUB 85	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 81.000,00	€ 81.000,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.100,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.000,00

Valore diritto e quota € 72.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.000,00

Allegati

Planimetrie

Documentazione fotografica

Documentazione catastale

24-10-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Sesini

