

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 65/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo

Codice fiscale: SPGSFN59T16B180S

Studio in: Piazza Giovanni XXIII 2 - 24068 Seriate

Telefono: 035-0633194

Email: stefano.spagnolo@utaa.it

Pec: stefano.spagnolo@archiworldpec.it

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
via Maschere Bergamasche 21F e 25A

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al civico 21/F sub.41 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, una camera e ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: A sub.41	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	15
Corpo: A sub.41	15
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: A sub.41	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A sub.41	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A sub.41	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: A sub.41	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23

Lotto: 002 - Appartamento al civico 21/F sub. 42 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, balcone e ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: A sub 42	24
2. DESCRIZIONE	24
DESCRIZIONE GENERALE	24
Corpo: A sub 42	24
3. PRATICHE EDILIZIE	28
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	28
Corpo: A sub 42	28
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	28
Corpo: A sub 42	28
5. CONFORMITÀ CATASTALE	29
Corpo: A sub 42	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
Corpo:.....	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: A sub 42	30
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
Criterio di stima	31
Fonti d'informazione	31
Valutazione corpi.....	31
Adeguamenti e correzioni della stima	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	32

Lotto: 003 - Appartamento al civico 21/F sub. 43 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	33
Corpo: A sub 43	33
2. DESCRIZIONE	33
DESCRIZIONE GENERALE	33
Corpo: A sub 43	33
3. PRATICHE EDILIZIE	37
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	37

Corpo: A sub 43	37
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	37
Corpo: A sub 43	37
5. CONFORMITÀ CATASTALE	38
Corpo: A sub 43	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
Corpo:.....	38
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	39
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	39
Corpo: A sub 43	39
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	39
11. STATO DI POSSESSO	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	41

Lotto: 004 - Appartamento al civico 21/F sub. 45 al 3° piano composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni, 3 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: A sub 45	42
2. DESCRIZIONE	42
DESCRIZIONE GENERALE	42
Corpo: A sub 45	42
3. PRATICHE EDILIZIE	46
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	46
Corpo: A sub 45	46
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	46
Corpo: A sub 45	46
5. CONFORMITÀ CATASTALE	47
Corpo: A sub 45	47
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	47
Corpo:.....	47
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	47

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	48
Corpo: A sub 45	48
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	48
11. STATO DI POSSESSO	49
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	49
Criterio di stima	49
Fonti d'informazione	49
Valutazione corpi.....	49
Adeguamenti e correzioni della stima.....	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	50

Lotto: 005 - Appartamento al civico 21/F sub. 47 al 3° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	51
Corpo: A sub 47	51
2. DESCRIZIONE	51
DESCRIZIONE GENERALE	51
Corpo: A sub 47	51
3. PRATICHE EDILIZIE	55
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	55
Corpo: A sub 47	55
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	55
Corpo: A sub 47	55
5. CONFORMITÀ CATASTALE	56
Corpo: A sub 47	56
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	56
Corpo:.....	56
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	56
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	57
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	57
Corpo: A sub 47	57
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	57
11. STATO DI POSSESSO	58
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	58
Criterio di stima	58
Fonti d'informazione	58

Valutazione corpi.....	58
Adeguamenti e correzioni della stima.....	59
Prezzo base d'asta del lotto.....	59

Lotto: 006 - Appartamento al civico 21/F sub. 48 al 3° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	60
Corpo: A sub 48	60
2. DESCRIZIONE	60
DESCRIZIONE GENERALE	60
Corpo: A sub 48	60
3. PRATICHE EDILIZIE.....	64
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	64
Corpo: A sub 48	64
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	64
Corpo: A sub 48	64
5. CONFORMITÀ CATASTALE	65
Corpo: A sub 48	65
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	65
Corpo:.....	65
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	65
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	66
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	66
Corpo: A sub 48	66
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	66
11. STATO DI POSSESSO	66
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	67
Criterio di stima	67
Fonti d'informazione	67
Valutazione corpi.....	67
Adeguamenti e correzioni della stima.....	67
Prezzo base d'asta del lotto.....	68

Lotto: 007 - Appartamento al civico 25/A sub. 49 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	69
Corpo: A sub 49	69
2. DESCRIZIONE	69
DESCRIZIONE GENERALE	69
Corpo: A sub 49	69
3. PRATICHE EDILIZIE	73
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	73
Corpo: A sub 49	73
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	73
Corpo: A sub 49	73
5. CONFORMITÀ CATASTALE	74
Corpo: A sub 49	74
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	74
Corpo:.....	74
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	74
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	75
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	75
Corpo: A sub 49	75
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	75
11. STATO DI POSSESSO	75
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	76
Criterio di stima	76
Fonti d'informazione	76
Valutazione corpi.....	76
Adeguamenti e correzioni della stima.....	76
Prezzo base d'asta del lotto.....	77

Lotto: 008 - Appartamento al civico 25/A sub. 50 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, balcone e ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	78
Corpo: A sub 50	78
2. DESCRIZIONE	78
DESCRIZIONE GENERALE	78
Corpo: A sub 50	78
3. PRATICHE EDILIZIE	82
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	82
Corpo: A sub 50	82

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	82
Corpo: A sub 50	82
5. CONFORMITÀ CATASTALE	83
Corpo: A sub 50	83
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	83
Corpo:.....	83
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	83
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	84
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	84
Corpo: A sub 50	84
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	84
11. STATO DI POSSESSO	85
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	85
Criterio di stima	85
Fonti d'informazione	85
Valutazione corpi.....	85
Adeguamenti e correzioni della stima.....	86
Prezzo base d'asta del lotto.....	86

Lotto: 009 - Appartamento al civico 25/A sub.51 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, una camera e ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	87
Corpo: A sub.51	87
2. DESCRIZIONE	87
DESCRIZIONE GENERALE	87
Corpo: A sub.51	87
3. PRATICHE EDILIZIE	91
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	91
Corpo: A sub.51	91
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	91
Corpo: A sub.51	91
5. CONFORMITÀ CATASTALE	92
Corpo: A sub.51	92
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	92
Corpo:.....	92
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	92
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	93

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	93
Corpo: A sub.51	93
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	94
11. STATO DI POSSESSO	94
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	94
Criterio di stima	94
Fonti d'informazione	94
Valutazione corpi.....	94
Adeguamenti e correzioni della stima.....	95
Prezzo base d'asta del lotto.....	95

Lotto: 010 - Appartamento al civico 25/A sub. 53 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	96
Corpo: A sub 53	96
2. DESCRIZIONE	96
DESCRIZIONE GENERALE	96
Corpo: A sub 53	96
3. PRATICHE EDILIZIE	98
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	98
Corpo: A sub 53	98
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	99
Corpo: A sub 53	99
5. CONFORMITÀ CATASTALE	99
Corpo: A sub 53	99
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	99
Corpo:.....	99
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	99
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	100
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	100
Corpo: A sub 53	100
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	101
11. STATO DI POSSESSO	101
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	101
Criterio di stima	101
Fonti d'informazione	101

Valutazione corpi.....	101
Adeguamenti e correzioni della stima.....	102
Prezzo base d'asta del lotto.....	102

Lotto: 011 - Appartamento al civico 25/A sub. 55 al 3° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	103
Corpo: A sub 55	103
2. DESCRIZIONE	103
DESCRIZIONE GENERALE	103
Corpo: A sub 55	103
3. PRATICHE EDILIZIE.....	105
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	105
Corpo: A sub 55	105
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	106
Corpo: A sub 55	106
5. CONFORMITÀ CATASTALE	106
Corpo: A sub 55	106
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	106
Corpo:.....	106
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	106
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	107
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	107
Corpo: A sub 55	107
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	108
11. STATO DI POSSESSO	108
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	108
Criterio di stima	108
Fonti d'informazione	108
Valutazione corpi.....	108
Adeguamenti e correzioni della stima.....	109
Prezzo base d'asta del lotto.....	109

Lotto: 012 - Appartamento al civico 25/A sub. 57 al 3° piano composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni, 3 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	110
Corpo: A sub 57	110
2. DESCRIZIONE	110
DESCRIZIONE GENERALE	110
Corpo: A sub 57	110
3. PRATICHE EDILIZIE	114
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	114
Corpo: A sub 57	114
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	114
Corpo: A sub 57	114
5. CONFORMITÀ CATASTALE	115
Corpo: A sub 57	115
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	115
Corpo:.....	115
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	115
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	116
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	116
Corpo: A sub 57	116
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	116
11. STATO DI POSSESSO	117
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	117
Criterio di stima	117
Fonti d'informazione	117
Valutazione corpi.....	117
Adeguamenti e correzioni della stima.....	118
Prezzo base d'asta del lotto.....	118

Lotto: 013 - Appartamento al civico 21/F sub. 701 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	119
Corpo: A sub 701	119
2. DESCRIZIONE	119
DESCRIZIONE GENERALE	119
Corpo: A sub 701	119

3. PRATICHE EDILIZIE	123
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	123
Corpo: A sub 701.....	123
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	123
Corpo: A sub 701.....	123
5. CONFORMITÀ CATASTALE	124
Corpo: A sub 701.....	124
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	124
Corpo:.....	124
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	124
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	125
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	125
Corpo: A sub 701.....	125
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	125
11. STATO DI POSSESSO	126
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	126
Criterio di stima.....	126
Fonti d'informazione.....	126
Valutazione corpi.....	126
Adeguamenti e correzioni della stima.....	127
Prezzo base d'asta del lotto.....	127

Lotto: 014 - Appartamento al civico 21/F sub. 702 al 2° piano composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere, ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	128
Corpo: A sub 702.....	128
2. DESCRIZIONE	128
DESCRIZIONE GENERALE.....	128
Corpo: A sub 702.....	128
3. PRATICHE EDILIZIE	132
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	132
Corpo: A sub 702.....	132
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	132
Corpo: A sub 702.....	132
5. CONFORMITÀ CATASTALE	133
Corpo: A sub 702.....	133

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	133
Corpo:.....	133
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	133
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	134
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	134
Corpo: A sub 702	134
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	135
11. STATO DI POSSESSO	135
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	135
Criterio di stima	135
Fonti d'informazione	135
Valutazione corpi.....	135
Adeguamenti e correzioni della stima	136
Prezzo base d'asta del lotto.....	136

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo

Data nomina: 21-03-2023

Data giuramento: 24-03-2023

Data sopralluogo: 21-04-2023

Cronologia operazioni peritali: Analisi della documentazione ed atti di causa. Accessi e consultazioni telematiche al Catasto e Conservatoria. Contatti e accesso il 28/07/2023 presso ufficio tecnico Comune di Martinengo per atti amministrativi, verifica conformità edilizia. Sopralluoghi presso le 14 unità immobiliari il 21/04/2023 e il 27/05/2023 con il custode, verifiche preliminari, misurazioni e documentazione fotografica. Attività di adempimento dell'incarico. Redazione perizia di stima.

Beni in **Martinengo (BG)**
via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Lotto: 001 - Appartamento al civico 21/F sub.41 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, una camera e ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub.41.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 41, indirizzo via Maschere Bergamasche 21/F, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 75 mq., rendita € 294,38

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 21/F al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A sub.41**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012.

E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e ampia terrazza. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **189,04**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

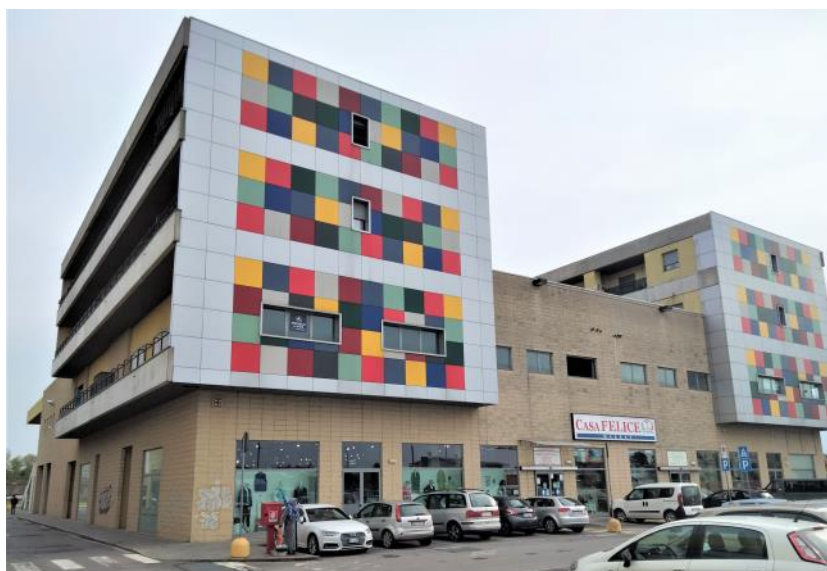
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti

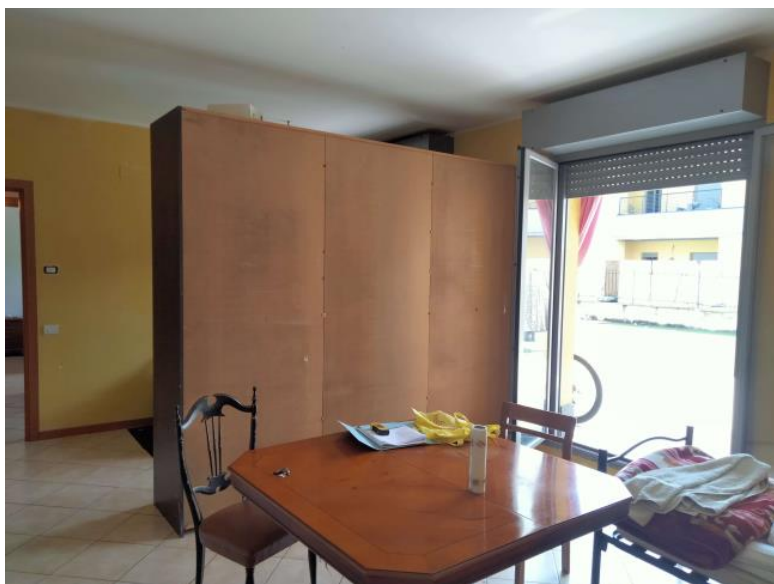
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno



Bagno



Camera



Terrazza

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub.41.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub.41.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub.41.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub.41

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2115,38.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub.41

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	57,61	1,00	57,61
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
Terrazza 2 fino alla concorrenza dell'u.i.	sup lorda di pavimento	42,61	0,25	10,65
Terrazza 2 oltre la concorrenza dell'u.i.	sup lorda di pavimento	73,82	0,02	1,48
		189,04		73,49

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/05/2022 per l'importo di euro 5.160,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 31/05/2022 ai nn.001117 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2030

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022– osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub.41. Abitazione di tipo civile [A2]****Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.188,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	57,61	€ 1.200,00	€ 69.132,00
Terrazza 1	3,75	€ 1.200,00	€ 4.500,00
Terrazza 2 fino alla concorrenza dell'u.i.	10,65	€ 1.200,00	€ 12.780,00
Terrazza 2 oltre la concorrenza dell'u.i.	1,48	€ 1.200,00	€ 1.776,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.188,00
Valore corpo			€ 88.188,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.188,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.188,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>di</i> ponderale	quota
A sub.41	Abitazione di tipo civile [A2]	73,49	€ 88.188,00	€ 88.188,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.637,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 70.550,40
Valore diritto e quota	€ 70.550,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.550,40
---	--------------------

Lotto: 002 - Appartamento al civico 21/F sub. 42 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, balcone e ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 42.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 42, indirizzo via Maschere Bergamasche 21/F, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 109 mq., rendita € 539,70

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 21/F al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 42**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto, balcone e ampia terrazza. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **193,80**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

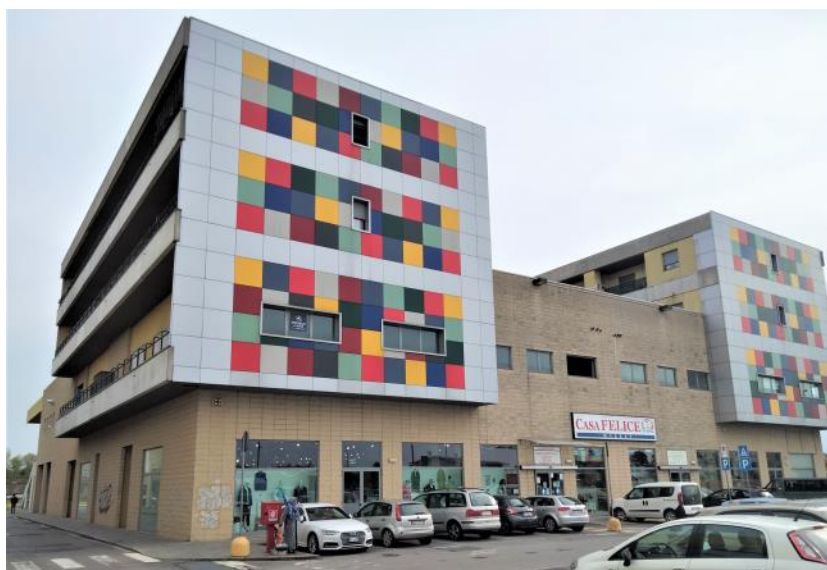
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

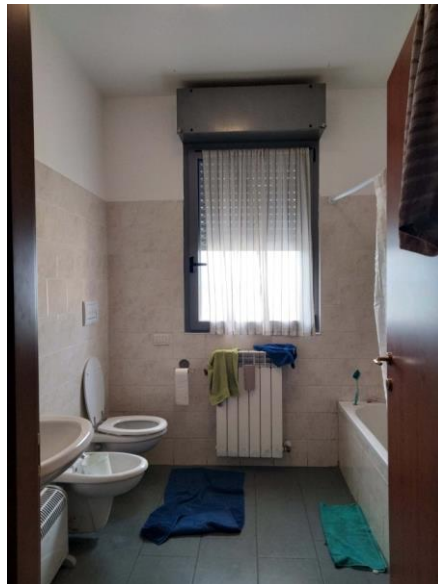
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno/cottura



Bagno



Camera



Terrazza

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 42.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 42.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 42.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 42

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2835,70.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 42

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	96,35	1,00	96,35
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	9,92	0,25	2,48
Terrazza 2	sup lorda di pavimento	81,28	0,25	20,32
Balcone	sup lorda di pavimento	6,25	0,33	2,06
		193,80		121,21

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 12/10/2022 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 19/10/2022 ai nn.002068 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022– osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub 42. Abitazione di tipo civile [A2]**

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.452,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	96,35	€ 1.200,00	€ 115.620,00
Terrazza 1	2,48	€ 1.200,00	€ 2.976,00
Terrazza 2	20,32	€ 1.200,00	€ 24.384,00
Balcone	2,06	€ 1.200,00	€ 2.472,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.452,00
Valore corpo			€ 145.452,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.452,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.452,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 42	Abitazione di tipo	121,21	€ 145.452,00	€ 145.452,00

	civile [A2]			
--	-------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 29.090,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 116.361,60
Valore diritto e quota	€ 116.361,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 116.361,60
---	---------------------

Lotto: 003 - Appartamento al civico 21/F sub. 43 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 43.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 43, indirizzo via Maschere Bergamasche 21/F, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 55 mq., rendita € 294,38

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 21/F al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 43**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **66,36**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno/cottura



Bagno



Camera



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 43.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 43.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 43.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 43

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1638,04.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 43

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
Balcone	sup lorda di pavimento	17,36	0,33	5,73
		66,36		54,73

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/02/2020 per l'importo di euro 4.260,00 con cadenza mensile
 Registrato a Clusone BG il 25/02/2020 ai nn.000526 - serie 3T
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 29/02/2024

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:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:

A sub 43. Abitazione di tipo civile [A2]

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.676,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	49,00	€ 1.200,00	€ 58.800,00
Balcone	5,73	€ 1.200,00	€ 6.876,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.676,00
Valore corpo			€ 65.676,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.676,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.676,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 43	Abitazione di tipo civile [A2]	54,73	€ 65.676,00	€ 65.676,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 13.135,20

vizi del bene venduto

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 52.540,80

Valore diritto e quota € 52.540,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **52.540,80**

Lotto: 004 - Appartamento al civico 21/F sub. 45 al 3° piano composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni, 3 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 45.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 45, indirizzo via Maschere Bergamasche 21/F, piano 3°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 110 mq., rendita € 588,76

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 21/F al 3° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 45**

L'appartamento si trova al 3° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni, 3 camere da letto, 2 balconi. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **119,07**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 45.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 45.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 45.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 45

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2882,64.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 45

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	103,30	1,00	103,30
Balcone 1	sup lorda di pavimento	6,28	0,33	2,07
Balcone 2	sup lorda di pavimento	9,49	0,33	3,13
		119,07		108,50

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/11/2022 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 06/12/2022 ai nn.002465 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2030

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub 45. Abitazione di tipo civile [A2]****Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	103,30	€ 1.200,00	€ 123.960,00
Balcone 1	2,07	€ 1.200,00	€ 2.484,00
Balcone 2	3,13	€ 1.200,00	€ 3.756,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.200,00
Valore corpo			€ 130.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 45	Abitazione di tipo civile [A2]	108,50	€ 130.200,00	€ 130.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 26.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 104.160,00
Valore diritto e quota	€ 104.160,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.160,00
---	---------------------

Lotto: 005 - Appartamento al civico 21/F sub. 47 al 3° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 47.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 47, indirizzo via Maschere Bergamasche 21/F, piano 3°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 91 mq., rendita € 441,57

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 21/F al 3° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 47**

L'appartamento si trova al 3° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto, 2 balconi. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **112,55**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

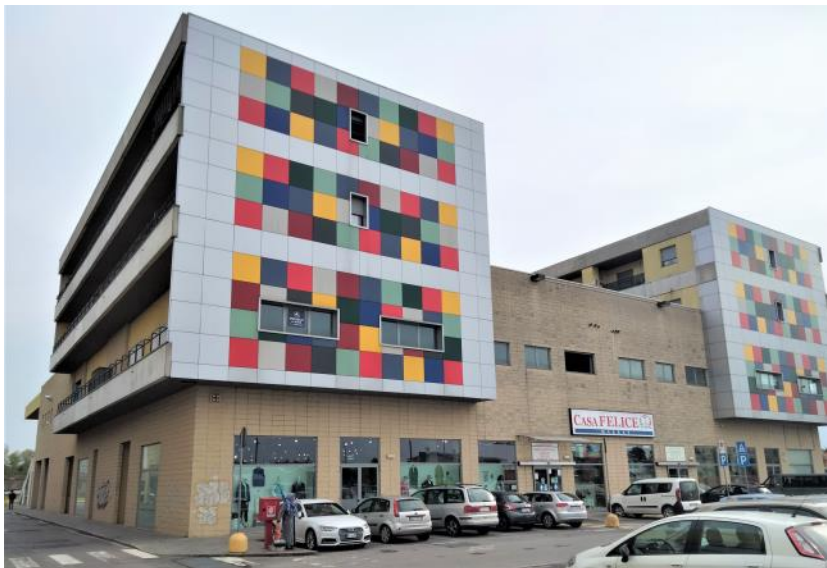
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno/cottura



Bagno



Camera



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 47.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 47.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 47.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/11/2005.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 47

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3079,30.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 47

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	95,95	1,00	95,95
Balcone 1	sup lorda di pavimento	5,60	0,33	1,85
Balcone 2	sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
		112,55		101,43

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/01/2021 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 04/02/2021 ai nn.000388 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2029

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub 47. Abitazione di tipo civile [A2]**

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.716,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	95,95	€ 1.200,00	€ 115.140,00
Balcone 1	1,85	€ 1.200,00	€ 2.220,00
Balcone 2	3,63	€ 1.200,00	€ 4.356,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.716,00
Valore corpo			€ 121.716,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.716,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.716,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 47	Abitazione di tipo civile [A2]	101,43	€ 121.716,00	€ 121.716,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 24.343,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 97.372,80
Valore diritto e quota	€ 97.372,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.372,80
---	--------------------

Lotto: 006 - Appartamento al civico 21/F sub. 48 al 3° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 48.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 48, indirizzo via Maschere Bergamasche 21/F, piano 3°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 57 mq., rendita € 294,38

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 21/F al 3° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A sub 48**

L'appartamento si trova al 3° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **67,87**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno/cottura



Bagno



Camera



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 48.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 48.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 48.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 48

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1413,93.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 48

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Balcone	sup lorda di pavimento	17,87	0,33	5,90
		67,87		55,90

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 29/11/2022 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile
 Registrato a Clusone BG il 06/12/2022 ai nn.002463 - serie 3T
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2026

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:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:

A sub 48. Abitazione di tipo civile [A2]

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,00	€ 1.200,00	€ 60.000,00
Balcone	5,90	€ 1.200,00	€ 7.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.080,00
Valore corpo			€ 67.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 48	Abitazione di tipo civile [A2]	55,90	€ 67.080,00	€ 67.080,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 13.416,00

vizi del bene venduto

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 53.664,00

Valore diritto e quota € 53.664,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **53.664,00**

Lotto: 007 - Appartamento al civico 25/A sub. 49 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 49.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 49, indirizzo via Maschere Bergamasche 25/A, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 56 mq., rendita € 294,38

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 25/A al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 49**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **67,49**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno/cottura



Bagno



Camera



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 49.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 49.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 49.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 49

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1679,61.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 49

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,30	1,00	50,30
Balcone	sup lorda di pavimento	17,19	0,33	5,67
		67,49		55,97

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/01/2021 per l'importo di euro 4.260,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 04/02/2021 ai nn.000389 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2029

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:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:

A sub 49. Abitazione di tipo civile [A2]

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.164,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,30	€ 1.200,00	€ 60.360,00
Balcone	5,67	€ 1.200,00	€ 6.804,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.164,00
Valore corpo			€ 67.164,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.164,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.164,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 49	Abitazione di tipo civile [A2]	55,97	€ 67.164,00	€ 67.164,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 13.432,80

vizi del bene venduto

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 53.731,20

Valore diritto e quota € 53.731,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **53.731,20**

Lotto: 008 - Appartamento al civico 25/A sub. 50 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 50.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 50, indirizzo via Maschere Bergamasche 25/A, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 112 mq., rendita € 539,70

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 25/A al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 50**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto, 1 balcone e un'ampia terrazza. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **195,88**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



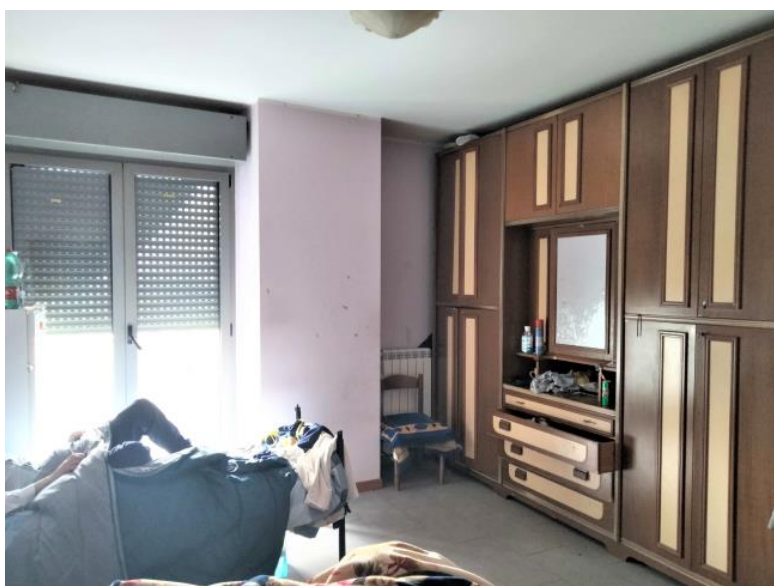
L'immobile



Soggiorno/cottura



Bagno



Camera



Terrazza

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 50.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 50.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 50.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 50

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4264,78.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 50

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	98,98	1,00	98,98
Balcone	sup lorda di pavimento	6,30	0,33	2,08
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	9,70	0,25	2,43
Terrazza 2	sup lorda di pavimento	80,90	0,25	20,23
		195,88		123,71

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/11/2022 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile
 Registrato a Clusone BG il 06/12/2022 ai nn.002467 - serie 3T
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2026

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub 50. Abitazione di tipo civile [A2]****Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.464,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	98,98	€ 1.200,00	€ 118.776,00
Balcone	2,08	€ 1.200,00	€ 2.496,00
Terrazza 1	2,43	€ 1.200,00	€ 2.916,00
Terrazza 2	20,23	€ 1.200,00	€ 24.276,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.464,00
Valore corpo			€ 148.464,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.464,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.464,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 50	Abitazione di tipo	123,71	€ 148.464,00	€ 148.464,00

	civile [A2]			
--	-------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 29.692,80

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 118.771,20

Valore diritto e quota € 118.771,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **118.771,20**

Lotto: 009 - Appartamento al civico 25/A sub.51 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, una camera e ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub.51.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 51, indirizzo via Maschere Bergamasche 25/A, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 72 mq., rendita € 294,38

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 25/A al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A sub.51**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e ampia terrazza. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **171,40**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno/cottura



Bagno



Camera



Terrazza

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub.51.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub.51.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub.51.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub.51

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1960,38.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub.51

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	54,60	1,00	54,60
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	13,32	0,25	3,33
Terrazza 2 fino alla concorrenza dell'u.i.	sup lorda di pavimento	41,28	0,25	10,32
Terrazza 2 oltre la concorrenza dell'u.i.	sup lorda di pavimento	62,20	0,02	1,24
		171,40		69,49

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 29/07/2021 per l'importo di euro 5.160,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 30/07/2021 ai nn.001833- serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2029

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022– osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub.51. Abitazione di tipo civile [A2]****Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.388,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	54,60	€ 1.200,00	€ 65.520,00
Terrazza 1	3,33	€ 1.200,00	€ 3.996,00
Terrazza 2 fino alla concorrenza dell'u.i.	10,32	€ 1.200,00	€ 12.384,00
Terrazza 2 oltre la concorrenza dell'u.i.	1,24	€ 1.200,00	€ 1.488,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.388,00
Valore corpo			€ 83.388,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.388,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.388,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>dio ponderale</i>	<i>quota</i>
A sub.51	Abitazione di tipo civile [A2]	69,49	€ 83.388,00	€ 83.388,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.677,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 66.710,40
Valore diritto e quota	€ 66.710,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.710,40
---	--------------------

Lotto: 010 - Appartamento al civico 25/A sub. 53 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 53.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 53, indirizzo via Maschere Bergamasche 25/A, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 55 mq., rendita € 294,38

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 25/A al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 53**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **65,95**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A sub 53.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A sub 53.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A sub 53.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 53

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1766,13.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 53

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	48,54	1,00	48,54
Balcone	sup lorda di pavimento	17,41	0,33	5,75
		65,95		54,29

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/11/2022 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 06/12/2022 ai nn.002464 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2026

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub 53. Abitazione di tipo civile [A2]****Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.148,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	48,54	€ 1.200,00	€ 58.248,00
Balcone	5,75	€ 1.200,00	€ 6.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.148,00
Valore corpo			€ 65.148,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.148,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.148,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 53	Abitazione di tipo civile [A2]	54,29	€ 65.148,00	€ 65.148,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.029,60

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 52.118,40

Valore diritto e quota € 52.118,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **52.118,40**

Lotto: 011 - Appartamento al civico 25/A sub. 55 al 3° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 55.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 55, indirizzo via Maschere Bergamasche 25/A, piano 3°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 103 mq., rendita € 539,70

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 25/A al 3° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 55**

L'appartamento si trova al 3° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto, 2 balconi. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **119,20**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A sub 55.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A sub 55.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A sub 55.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/11/2005.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 55

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3073,55.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 55

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
Balcone 1	sup lorda di pavimento	6,30	0,33	2,08
Balcone 2	sup lorda di pavimento	10,90	0,33	3,60
		119,20		107,68

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 25/07/2021 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 06/08/2021 ai nn.001886 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2029

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub 55. Abitazione di tipo civile [A2]****Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.216,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	102,00	€ 1.200,00	€ 122.400,00
Balcone 1	2,08	€ 1.200,00	€ 2.496,00
Balcone 2	3,60	€ 1.200,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.216,00
Valore corpo			€ 129.216,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.216,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 129.216,00
------------------------------------	--------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 55	Abitazione di tipo civile [A2]	107,68	€ 129.216,00	€ 129.216,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 25.843,20

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 103.372,80

Valore diritto e quota € 103.372,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **103.372,80**

Lotto: 012 - Appartamento al civico 25/A sub. 57 al 3° piano composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni, 3 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 57.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 57, indirizzo via Maschere Bergamasche 25/A, piano 3°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 110 mq., rendita € 588,76

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 25/A al 3° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A sub 57**

L'appartamento si trova al 3° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni, 3 camere da letto, 2 balconi. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **123,36**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 57.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 57.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 57.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 57

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4407,64.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 57

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	108,20	1,00	108,20
Balcone 1	sup lorda di pavimento	5,78	0,33	1,91
Balcone 2	sup lorda di pavimento	9,38	0,33	3,10
		123,36		113,20

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/07/2021 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 05/08/2021 ai nn.001874 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2029

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub 57. Abitazione di tipo civile [A2]****Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.852,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	108,20	€ 1.200,00	€ 129.840,00
Balcone 1	1,91	€ 1.200,00	€ 2.292,00
Balcone 2	3,10	€ 1.200,00	€ 3.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.852,00
Valore corpo			€ 135.852,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.852,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.852,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 57	Abitazione di tipo civile [A2]	113,20	€ 135.852,00	€ 135.852,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 27.170,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 108.681,60
Valore diritto e quota	€ 108.681,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.681,60
---	---------------------

Lotto: 013 - Appartamento al civico 21/F sub. 701 al 2° piano composto da: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 balconi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 701.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 701, indirizzo via Maschere Bergamasche 21/F, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 76 mq., rendita € 392,51

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 21/F al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A sub 701**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, 2 camere da letto, 2 balconi. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **92,13**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

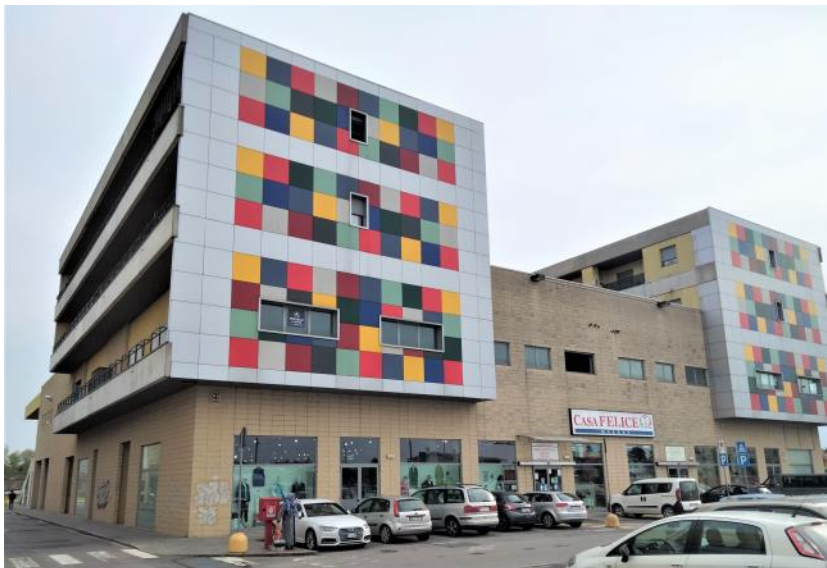
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno/cottura



Bagno



Camera



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 701.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 701.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 701.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/11/2005.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 701

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2510,48.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 701

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	68,16	1,00	68,16
Balcone 1	sup lorda di pavimento	17,40	0,33	5,74
Balcone 2	sup lorda di pavimento	6,57	0,33	2,17
		92,13		76,07

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 03/05/2022 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 05/05/2022 ai nn.000933- serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2026

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022-osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A sub 701. Abitazione di tipo civile [A2]**

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.284,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	68,16	€ 1.200,00	€ 81.792,00
Balcone 1	5,74	€ 1.200,00	€ 6.888,00
Balcone 2	2,17	€ 1.200,00	€ 2.604,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.284,00
Valore corpo			€ 91.284,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.284,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.284,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 701	Abitazione di tipo civile [A2]	76,07	€ 91.284,00	€ 91.284,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.256,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 73.027,20
Valore diritto e quota	€ 73.027,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.027,20
---	--------------------

Lotto: 014 - Appartamento al civico 21/F sub. 702 al 2° piano composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere, ampia terrazza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A sub 702.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 8797, subalterno 702, indirizzo via Maschere Bergamasche 21/F, piano 2°, comune Martinengo, categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq., rendita € 490,63

Derivante da: Atto di scissione da OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento oggetto della perizia si trova al n. civico 21/F al 2° piano di un condominio in un centro commerciale nella zona periferica di Martinengo. Ampie aree a parcheggio. Il centro del paese si trova a breve distanza raggiungibile agevolmente anche a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Lavanderia automatica (buono), Negozi (buono), Impianti sportivi (buono), Chiesa di San Fermo (buono), Asilo nido comunale (buono), Parco comunale (buono), Bar (buono), Scuola media (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ghisalba, Cologno Al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio .

Attrazioni storiche: Centro storico, Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Km 12,3, Autostrada A35 Km 16,2, Stazione ferroviaria km 11,3, Aeroporto Orio al Serio Km 20,0, Autobus Km 0,55

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A sub 702**

L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio interno a un centro commerciale terminato nel 2012. E' composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere da letto, ampia terrazza. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **196,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene di recente edificazione, presenta condizioni di degrado e di trascuratezza d'uso.

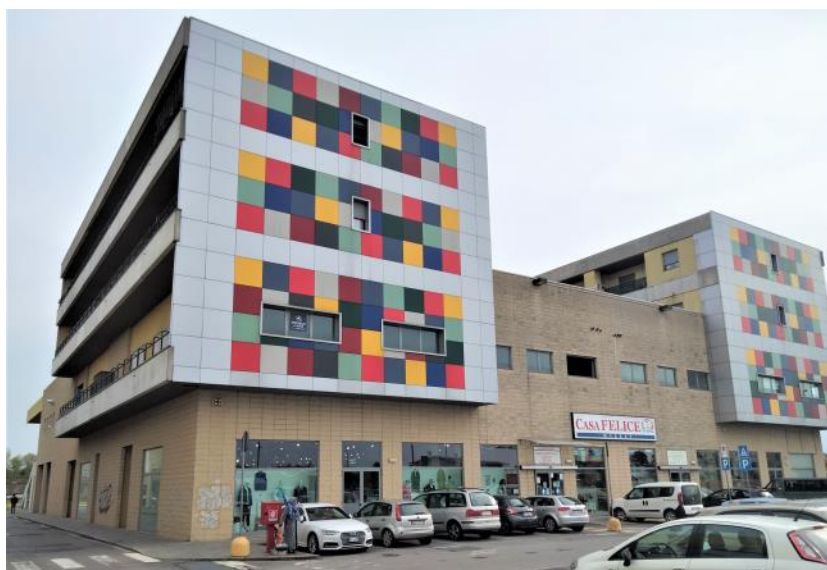
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: metallo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale/pannelli in cls prefabbricati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: controsoffitto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



L'immobile



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.543 in data 17-01-2007 P.E. n. 192/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 146/2010 prot. 23655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Numero pratica: 56/2011 prot. 8722

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Varianti interne

Oggetto: variante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A sub 702.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A sub 702.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	ATv 08 - Ambiti di trasformazione vigenti - MSV2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo "Ex Zanetti" scaduto (come da indicazioni dell'ufficio tecnico).

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 07/07/2006 nr. 159762/46378 di rep./racc. notaio Jean Pierre Farhat, registrato a Bergamo 1 in data 12/07/2006 al n. 8396, serie 1t, trascritto a Bergamo con nota in data 19/07/2006 ai n.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A sub 702.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Maschere Bergamasche 21F e 25A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/11/2005**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/2005 al 25/05/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/05/2007 al 12/07/2012. In forza di fusione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2012 al 17/12/2013. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Voltura societaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di scissione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000.000,00; Importo capitale: € 35.000.000,00; Note: seguito da annotamento di: Riduzione del 07-03-2012 Reg. generale 10780 Reg. particolare 2035 Frazionamento del 07-03-2012 Reg. generale 10782 Reg. particolare 2037.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Cessione di fitti; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A sub 702

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4303,44.

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: Non sono stati forniti dati in merito dal Condominio e dall'OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A sub 702

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori medi commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati "recenti" di Valore Casa – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2022.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	87,16	1,00	87,16
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	10,15	0,25	2,54
Terrazza 2 fino alla concorrenza della superficie dell'u.i.	sup lorda di pavimento	77,01	0,25	19,25
Terrazza 2 oltre alla concorrenza della superficie dell'u.i.	sup lorda di pavimento	21,68	0,02	0,43
		196,00		109,38

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

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/11/2022 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone BG il 06/12/2022 ai nn.002466 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2026

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:**

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022– osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Martinengo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:

A sub 702. Abitazione di tipo civile [A2]

Martinengo (BG), via Maschere Bergamasche 21F e 25A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.256,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	87,16	€ 1.200,00	€ 104.592,00
Terrazza 1	2,54	€ 1.200,00	€ 3.048,00
Terrazza 2 fino alla concorrenza della superficie dell'u.i.	19,25	€ 1.200,00	€ 23.100,00
Terrazza 2 oltre alla concorrenza della superficie dell'u.i.	0,43	€ 1.200,00	€ 516,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.256,00
Valore corpo			€ 131.256,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.256,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 131.256,00
------------------------------------	--------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A sub 702	Abitazione di tipo civile [A2]	109,38	€ 131.256,00	€ 131.256,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 26.251,20

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 105.004,80

Valore diritto e quota € 105.004,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.004,80

Allegati

Cartella zip - Planimetrie e documentazione fotografica

Identificativi catastali - 65-2023

N. 1.1 - Visure per immobili.

N. 1.1p - Visure per immobili. Privacy

N. 1.2 - Planimetrie catastali.

N. 1.3 - Planimetrie e concessione edilizia.

N. 1.4 - PGT e NTA

N. 2 - Succinta-perizia_65_2023_ei

N. 3 - 65-2023 - Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari

N. 4 - Dichiarazione trasmissione perizia

perizia_65_2023_ei_privacy

14-08-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Spagnolo