

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 187/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



ALZANO LOMBARDO VIA P. NORIS



ALZANO LOMBARDO VIA P. NORIS

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Davide Manzoni  
**Codice fiscale:** MNZDVD76C27A794W  
**Studio in:** Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro  
**Email:** davidemanzoni@libero.it  
**Pec:** davide.manzoni@archiworldpec.it

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Pietro Noris 9

## INDICE

### Lotto: 001 - LOTTO UNICO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: AUTOSALONE.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: AUTOSALONE.....	7
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: AUTOSALONE.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: AUTOSALONE.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: AUTOSALONE.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo:.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: AUTOSALONE.....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: AUTOSALONE.....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita .....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-10-2024 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. Davide Manzoni

**Data nomina:** 14-05-2024

**Data giuramento:** 23-05-2024

**Data sopralluogo:** 11-07-2024

**Cronologia operazioni peritali:** 23-05-2024 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 24-05-2024 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 25-05-2024 è stato richiesto l'ultimo atto notarile di compravendita (evasa in data 27-05-2024); 25-05-2024 sono stati richiesti gli atti di provenienza storici presso l'Archivio di Stato (evasa in data 05-06-2024); 27-05-2024 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti per la presa visione delle pratiche edilizie presso il Comune di Alzano Lombardo (evasa in data 12-06-2024); 27-05-2024 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti registrati (non evasa); 07-06-2024 sono state visionate le pratiche edilizie presso il Comune di Alzano Lombardo; 07-06-2024 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti per la presa visione delle pratiche presso il Comando Provinciale dei VV.FF. (evasa in data 13-06-2024); 11-06-2024 sono stati richiesti gli atti di provenienza storici presso l'Archivio Notarile (evasa in data 02-07-2024); 01-07-2024 è stata richiesta la visura camerale del convenuto (evasa in data 01-07-2024); 11-07-2024 è stato eseguito il sopralluogo congiunto con il custode giudiziario.

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**  
Via Pietro Noris 9

## Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

**Identificativo corpo: AUTOSALONE**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Pietro Noris 9**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata alla OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio AS/4, particella 2159, subalterno 702, indirizzo Via Pietro Noris 9, comune Alzano Lombardo, categoria D/8, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € 13.939,20

#### Derivante da:

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO AS/4 PARTICELLA 2159 SUBALTERNO 702*

Il subalterno 702 è stato oggetto di variazione numero 64660 del 18-05-2018 per ultimazione di fabbricato urbano. Il subalterno 702 è stato generato con variazione numero 77794 del 26-06-2017 per divisione e soppressione del subalterno 1.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO AS/4 PARTICELLA 2159 SUBALTERNO 1*

Il subalterno 1 è generato con denuncia di nuova costruzione numero 95375 del 30-05-2013.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2159 di are 43.49*

La particella 2159 di are 43.49 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 78709 del 14-05-2013 con la soppressione e fusione delle particelle 366 di are 04.55, 1271 di are 79, 1274 di are 15, 2051 di are 08.00, 2053 di are 18.65, 2059 di are 02.40, 2064 di are 04.00, 2067 di are 03.00, 2073 di are 30, 2075 di are 30, 2077 di are 55, 2079 di are 80.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 366 di are 04.55*

La particella 366 di are 04.55 è generata con Frazionamento numero 134968 del 17-04-2008 attraverso cui, dalla particella 366 di are 06.20, viene scorporata la particella 366 di are 04.55, la particella 2002 di are 01.15, e la particella 2003 di are 50.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 366 di are 06.20*

La particella 366 di are 06.20 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 1271 di are 79*

La particella 1271 di are 79 è generata con Frazionamento numero 42133 del 29-05-1986 attraverso cui, dalla particella 327 di are 10.20, viene scorporata la particella 1271 di are 79, la particella 1272 di are 08.51, e la particella 1273 di are 90.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 327 di are 10.20*

La particella 327 di are 10.20 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 1274 di are 15*

La particella 1274 di are 15 è generata con Frazionamento numero 42133 del 29-05-1986 attraverso cui, dalla particella 1104 di are 37.81, viene scorporata la particella 1104 di are 22.40, la particella 1274 di are 15, la particella 1275 di are 49, la particella 1276 di are 90, la particella 1277 di are 13.67, e la particella 1278 di are 20.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 1104 di are 37.81*

La particella 1104 di are 37.81 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2051 di are 08.00*

La particella 2051 di are 08.00 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 208 di are 09.25, viene generata la particella 2051 di are 08.00, e la particella 2052 di are 01.25.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 208 di are 09.25*

La particella 208 di are 09.25 è generata con Frazionamento numero 134968 del 17-04-2008 attraverso cui, dalla particella 208 di are 17.00, viene scorporata la particella 208 di are 09.25, la particella 2004 di are 01.55, la particella 2005 di are 03.25, e la particella 2006 di are 02.95.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 208 di are 17.00*

La particella 208 di are 17.00 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2053 di are 18.65*

La particella 2053 di are 18.65 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 213 di are 18.80, viene generata la particella 2053 di are 18.65, la particella 2054 di are 05, e la particella 2055 di are 10.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 213 di are 18.80*

La particella 208 di are 17.00 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2059 di are 02.40*

La particella 2059 di are 02.40 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 328 di are 22.70, viene generata la particella 2059 di are 02.40, e la particella 2058 di are 20.30.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 328 di are 22.70*

La particella 328 di are 22.70 è generata con Frazionamento numero 134968 del 17-04-2008 attraverso cui, dalla particella 328 di are 56.80, viene scorporata la particella 328 di are 22.70, la particella 2007 di are 31.10, la particella 2008 di are 65, e la particella 2009 di are 02.35.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 328 di are 56.80*

La particella 208 di are 17.00 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2064 di are 04.00*

La particella 2064 di are 04.00 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 1104 di are 22.40, viene generata la particella 2064 di are 04.00, la particella 2063 di are 17.00, e la particella 2065 di are 01.40.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 1104 di are 22.40*

La particella 1104 di are 20.40 è generata con Frazionamento numero 42133 del 29-05-1986 attraverso cui, dalla particella 1104 di are 37.81, viene scorporata la particella 1104 di are 22.40, la particella 1274 di are 15, la particella 1275 di are 49, la particella 1276 di are 90, la particella 1277 di are 13.67, e la particella 1278 di are 20.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 1104 di are 37.81*

La particella 1104 di are 37.81 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2067 di are 03.00*

La particella 2067 di are 03.00 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 1272 di are 08.51, viene generata la particella 2067 di are 03.00, e la particella 2066 di are 05.51.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 1272 di are 08.51*

La particella 1272 di are 08.51 è generata con Frazionamento numero 42133 del 29-05-1986 attraverso cui, dalla particella 327 di are 10.20, viene generata la particella 1272 di are 08.51, la particella 1271 di are 79, e la particella 1273 di are 90.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 327 di are 10.20*

La particella 327 di are 10.20 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2073 di are 30*

La particella 2073 di are 30 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 2002 di are 01.15, viene generata la particella 2073 di are 30, e la particella 2072 di are 85.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2002 di are 01.15*

La particella 2002 di are 01.15 è generata con Frazionamento numero 134968 del 17-04-2008 attraverso

cui, dalla particella 366 di are 06.20, viene scorporata la particella 366 di are 04.55, la particella 2002 di are 01.15, e la particella 2003 di are 50.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 366 di are 06.20*

La particella 366 di are 06.20 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2075 di are 30*

La particella 2075 di are 30 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 2004 di are 01.55, viene generata la particella 2075 di are 30, e la particella 2074 di are 01.25.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2004 di are 01.55*

La particella 2004 di are 01.55 è generata con Frazionamento numero 134968 del 17-04-2008 attraverso cui, dalla particella 208 di are 17.00, viene scorporata la particella 208 di are 09.25, la particella 2004 di are 01.55, la particella 2005 di are 03.25, e la particella 2006 di are 02.95.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 208 di are 17.00*

La particella 208 di are 17.00 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2077 di are 55*

La particella 2077 di are 55 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 2006 di are 02.95, viene generata la particella 2077 di are 55, e la particella 2076 di are 02.40.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2006 di are 02.95*

La particella 2006 di are 02.95 è generata con Frazionamento numero 134968 del 17-04-2008 attraverso cui, dalla particella 208 di are 17.00, viene scorporata la particella 208 di are 09.25, la particella 2004 di are 01.55, la particella 2005 di are 03.25, e la particella 2006 di are 02.95.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 208 di are 17.00*

La particella 208 di are 17.00 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2079 di are 80*

La particella 2079 di are 80 è generata con Frazionamento numero 399072 del 27-11-2008 attraverso cui, dalla particella 2007 di are 31.10, viene generata la particella 2079 di are 80, e la particella 2078 di are 03.30.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 2007 di are 31.10*

La particella 2007 di are 31.10 è generata con Frazionamento numero 134968 del 17-04-2008 attraverso cui, dalla particella 328 di are 56.80, viene scorporata la particella 328 di are 22.70, la particella 2007 di are 31.10, la particella 2008 di are 65, e la particella 2009 di are 02.35.

*RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 2 PARTICELLA 328 di are 56.80*

La particella 328 di are 56.80 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di provenienza non vengono indicati i millesimi di comproprietà degli enti comuni del fabbricato, limitandosi a citare il trasferimento della proporzionale comproprietà di tutti i corpi ed i servizi eventualmente comuni con altri fabbricati ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. L'elaborato planimetrico catastale non attribuisce beni comuni non censibili all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Confini: La particella 2159 confina a nord con le particelle 2065,327, 2054 e 2052, confina ad est con reticolo idrico, confina a sud con le particelle 2072, 2074 e 2076, confina ad ovest con le particelle 2078, 2058, 2055, 2066 e 2063. L'autosalone si affaccia a nord su area esterna esclusiva, si affaccia ad est su area esterna esclusiva, confina a sud con altra unità immobiliare, si affaccia ad ovest su area esterna esclusiva.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Comune di Alzano Lombardo in Via P. Noris. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** ambiti a prevalente destinazione non residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciale/produttiva/residenziale/interesse pubblico

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** PLIS Natural Serio.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Pelliccioli / Porteghet / Torrazzo / Basilica di San Martino.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A/4 Casello di Bergamo 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 10 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Bergamo 10 Km, Tramvia Bergamo Albino - stazione Alzano Sopra 1 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al corpo **AUTOSALONE**

L'autosalone è accessibile dalla Via Pietro Noris (strada pubblica individuata da particelle catastali non ancora acquisite dal Comune di Alzano Lombardo) attraverso ingresso carrale esclusivo con ampio piazzale esterno adibito a parcheggio privato; il lotto risulta attraversato da una linea elettrica aerea a conduttori nudi con tensione nominale di esercizio pari a KV 130 con annessa servitù di elettrodotto. L'autosalone si sviluppa su quattro livelli collegati da scale, ascensore ed elevatore auto (questi ultimi non ancora installati). Al secondo livello sottostrada (non climatizzato) è ubicato un ampio deposito con annessi locali tecnici/impiantistici. La pavimentazione è in calcestruzzo industriale; l'aerazione permanente dei locali è garantita attraverso intercapedini a soffitto. Nel locale tecnico è presente l'impiantistica per il funzionamento dell'unità immobiliare, tra cui le pompe di calore aria/aria per la climatizzazione invernale ed estiva con ventilazione meccanica centralizzata. Al primo livello sottostrada è ubicata un'ampia autorimessa pertinenziale e l'autofficina (la pratica antincendio autorizza la permanenza massima di 9 autoveicoli sull'intero primo piano sottostrada). L'autorimessa e l'autofficina risultano accessibili attraverso rampa carrale e corsetto di manovra a cielo aperto a collegamento con il piazzale superiore. L'autorimessa (non climatizzata) risulta collegata con l'autosalone del piano superiore anche attraverso vano scala ed ascensore (non ancora installato). La pavimentazione è in calcestruzzo industriale. L'autofficina risulta anche collegata attraverso scala a cielo aperto con il piazzale superiore, ed attraverso vano scala con il locale deposito al piano inferiore. La pavimentazione è in calcestruzzo industriale, i serramenti esterni in alluminio con taglio termico e vetrocamera isolata. L'autofficina (climatizzata) è provvista di locale spogliatoio con relativo bagno dotati di lavello, doccia e vaso, con pavimentazione in gres porcellanato. A livello strada ed al primo livello sopra strada è ubicato l'autosalone con relativa zona uffici (la pratica antincendio autorizza la permanenza massima di 30 autoveicoli nel locale adibito a vendita ed esposizione). L'autosalone risulta accessibile dal piazzale adibito a parcheggio privato. I due piani fuori terra risultano collegati anche attraverso vano scala con ascensore (non installato), elevatore auto (non installato) e scala elicoidale a vista. La pavimentazione è in resina, i serramenti esterni in alluminio con taglio termico e vetrocamera isolata. Le due zone uffici risultano dotate al piano terra di un antibagno e bagno adibito alle persone con handicap provvisto di lavello e vaso, al primo piano di un antibagno e bagno provvisto di lavello, vaso e bidè. L'acqua calda sanitaria è prodotta con bollitori elettrici con accumulo posizionati nei due bagni e spogliatoio. La climatizzazione invernale ed estiva dei locali avviene attraverso canalizzazioni e terminali aeraulici. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Si evidenziano le elevate prestazioni energetiche raggiunte dall'unità immobiliare certificate con l'Attestato di Prestazione Energetica in classe A. Superficie commerciale autorizzata pari a mq. 998,35. Superficie autorizzata adibita ad autorimessa pertinenziale mq. 357,75. Superficie autorizzata adibita a parcheggio mq. 1.185,59. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di commercio all'ingrosso ed al minuto, noleggio e custodia di autoveicoli, motoveicoli e veicoli industriali.

Superficie complessiva di circa mq **3.964,00**

E' posto al piano: secondo e primo sottostrada, livello strada e primo piano sopra strada

L'edificio è stato costruito nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Pietro Noris;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	climatizzazione invernale con pompa di calore aria-aria
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	climatizzazione estiva combinata con impianto per la climatizzazione invernale attraverso pompa di calore aria-aria
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2018-10-17
Scadenza	2023-10-17

**Note generali impianti:** Tra la documentazione visionata ed allegata alla richiesta di agibilità non risultava presente l'autorizzazione allo scarico in fognatura da parte dell'Ente Gestore con le eventuali relative prescrizioni.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 16/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/06/2009 al n. di prot. 8274

NOTE: Permesso di Costruire rilasciato a seguito di convenzionamento edilizio stipulato dal Notaio G. Quarti in data 12-12-2007 repertorio 128815/19220 per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento definito "Alzano sul Serio".

#### Numero pratica: 97/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento opere edili autorizzate con Permesso di Costruire 16/2009

Oggetto: Completamento opere edili

Rilascio in data 22/08/2014 al n. di prot. 12393

NOTE: Pratica edilizia volturata a favore della società OMISSIS in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS in data 09-02-2018 repertorio 2722/2390.



**Numero pratica: 97/2014 variante 2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera al PdC 97/2014

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/05/2018 al n. di prot. 9319

Abitabilità/agibilità in data 04/06/2018 al n. di prot. 11385

NOTE: La variante numero 1 al PdC 97/2014 risulta annullata ed archiviata.

**Numero pratica: 106/2018**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione recinzione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/06/2018 al n. di prot. 12350

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: AUTOSALONE****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Pietro Noris 9**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve difformità nel posizionamento dei tavolati - Realizzazione locale tecnico nel secondo livello sottostrada - ascensore ed elevatore auto non installati

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia per completamento opere e sanatoria locale tecnico

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica edilizia</i>	€ 4.400,00
<i>ascensore ed elevatore auto</i>	€ 60.000,00
<b>Totale oneri: € 64.400,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Preso atto che l'unità immobiliare è stata realizzata con Permesso di Costruire 16/2009 e successive varianti intervenute quali attuazione del Programma Integrato di Intervento disciplinato da convenzione urbanistica, sulla base della documentazione acquisita, si ritiene che l'unità immobiliare a livello urbanistico sia conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia. Il vano ascensore ed elevatore auto non concorrono alla formazione della superficie commerciale e pertanto se ne rende obbligatoria l'installazione.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: AUTOSALONE****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Pietro Noris 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 31 del 22-05-2023 pubblicato sul BURL numero 35 del 30-08-2023
Zona omogenea:	prevalente destinazione non residenziale già assoggettato a pianificazione attuativa B4/2
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 31 del Piano delle Regole:</p> <p>Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di convenzioni, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dai piani e dalle relative convenzioni in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio 2.0. In ogni caso non si configurano quali varianti al PGT, le varianti ai Piani Attuativi già approvati che non incrementino la potenzialità edificatoria e le altezze, che non snaturino l'assetto urbanistico generale definito dal Piano Attuativo stesso e che risultino coerenti con la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale previste dalle norme di PGT. Alla scadenza del periodo di validità della convenzione ovvero a</p>

	<p>conclusione del Piano Attuativo a seguito di collaudo, sono confermate la consistenza edilizia e le destinazioni d'uso esistenti. Eventuali cambi di destinazione d'uso saranno ammessi entro i limiti previsti dalla convenzione e saranno subordinati al reperimento delle relative aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura definita dal Piano dei Servizi. Si richiamano i vincoli.</p> <p>Articolo 12 del Piano delle Regole:</p> <p>Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale: uffici, banche, studi professionali; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili; attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; esercizi di vicinato e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole (&lt;1.000mq); Destinazioni complementari/compatibili: attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio (nei limiti previsti dalle norme specifiche di ambito); magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti qualora non contemplate al presente punto.</p> <p>Articolo 9 del Piano delle Regole:</p> <p>Fascia di rispetto cimiteriale : La fascia di rispetto cimiteriale indicata sulla cartografia di piano è definita in riferimento al Regio Decreto n. 1265 del 27-07-1934 e smi. Nella fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni è ammessa tuttavia la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici nonché l'installazione, a titolo temporaneo ed esclusivamente su aree pubbliche, di chioschi per la vendita di fiori, oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.</p> <p>Articolo 10 del Piano delle Regole:</p> <p>Fascia di protezione ambientale : Le parti di territorio individuate come fasce protezione ambientale potranno essere utilizzate nel sottosuolo esclusivamente per la realizzazione di autorimesse completamente interrato realizzate secondo i disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve le limitazioni previste dalla vigente normativa con particolare riferimento al Codice della Strada, al Testo unico delle leggi sanitarie, alle disposizioni inerenti il reticolo idrico maggiore e minore. Gli edifici che, all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio dovessero eventualmente trovarsi all'interno delle fasce di protezione ambientale, potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora compatibili con norme sovraordinate (con particolare riferimento alle disposizioni inerenti il reticolo idrico).</p> <p>Articolo 44 del Piano delle Regole:</p> <p>Elettrodotti : Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotti non verranno rilasciate Concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti. Le zone di rispetto dovranno risultare conformi alle vigenti disposizioni normative con particolare riguardo al D.M. 29-05-2008.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	attuazione del programma integrato d'intervento
Estremi delle convenzioni:	Notaio G. Quarti repertorio numero 128815/19220 del 12-12-2007
Obblighi derivanti:	Il soggetto attuatore privato è obbligato per se e per aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Le opere pubbliche o private di uso pubblico e di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a proprie cure

	e spese, in conformità ai progetti definitivi ed esecutivi. Le parti danno atto che l'ottemperanza agli impegni assunti con la presente convenzione, costituisce assolvimento degli obblighi previsti dalla convenzione relativa: al piano di lottizzazione produttivo di via Piave (atto redatto dal Notaio M. Bolzoni in data 01-12-1999 repertorio 41551/7564 trascritto in data 27-12-1999 ai numeri 51743/37741) estranea al lotto oggetto di pignoramento; all'atto d'obbligo unilaterale per l'attuazione del progetto di riqualificazione ambientale "ex cava" (atto redatto dal Notaio P. Nosari in data 22-11-2002 repertorio 129915/26217 trascritto in data 28-11-2002 ai numeri 52507/37620). Si richiama l'ultimo atto notarile di provenienza redatto dal Notaio C. Platania in data 09-02-2018 repertorio 2722/2390 trascritto in data 13-02-2018 ai numeri 6656/4523, con cui il soggetto attuatore dichiara di aver assolto a tutti gli impegni ed oneri verso il Comune di Alzano Lombardo. Risultano infatti redatti, depositati ed approvati i collaudi tecnici amministrativi dei tre comparti del programma integrato d'intervento riferiti alle opere pubbliche o private di uso pubblico e di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite direttamente dal soggetto attuatore. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per le attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione nel comparto B non risultano ancora cedute in forma gratuita al Comune.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	definita dal Programma Integrato di Intervento
Rapporto di copertura:	definita dal Programma Integrato di Intervento
Altezza massima ammessa:	definita dal Programma Integrato di Intervento
Volume massimo ammesso:	definita dal Programma Integrato di Intervento
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il comparto B del Programma Integrato di Intervento relativo al fabbricato oggetto di perizia, prevede l'edificazione di una superficie lorda di pavimento massima di mq. 1.500,00.

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

Note: Preso atto che l'unità immobiliare è stata realizzata con Permesso di Costruire 16/2009 e successive varianti intervenute quali attuazione del Programma Integrato di Intervento disciplinato da convenzione urbanistica, sulla base della documentazione acquisita, si ritiene che l'unità immobiliare a livello urbanistico sia conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: AUTOSALONE**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Pietro Noris 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata attribuzione catastale dei piani con assenza ascensore ed elevatore

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
aggiornamento planimetria catastale	€ 600,00
<b>Totale oneri: € 600,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria catastale è stata ritenuta idonea per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Si segnalano le seguenti incongruenze grafiche, ritenute ininfluenti ai fini dell'attribuzione della consistenza e della relativa rendita catastale, ossia : rappresentazione ed individuazione dell'ascensore ed elevatore auto non ancora installati, ma con opere edili realizzate ai fini della futura messa in esercizio; piccolo locale tecnico impiantistico creato nel deposito del secondo livello sottostrada; errata attribuzione catastale dei piani del fabbricato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

### **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2003**

In forza di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di compravendita il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particella 366 di are 06.20

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

### **proprietario/i ante ventennio al 17/01/2007**

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di compravendita i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particella 208 di are 17.00, 213 di are 18.80 e 328 di are 56.80

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

### **proprietario/i ante ventennio al 17/01/2007**

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di compravendita i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particelle 1104 (ex 243/b) di are 22.40 e 1272 di are 08.51

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

### **proprietario/i ante ventennio al 05/06/2009**

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di compravendita i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particelle 1271 di are 79 e 1274 di are 15

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

### **dal 12/12/2003 al 19/12/2005**

In forza di atto amministrativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di atto amministrativo il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particella 366 di are 06.20 per trasformazione da OMISSIS in OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

### **dal 19/12/2005 al 09/02/2018**

In forza di cessione di diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di atto notarile il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particella 366 di are 06.20 da cui deriveranno le particelle oggetto di Tipo Mappale numero 78709 per passaggio all'Ente Urbano della particella 2159

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

### **dal 17/01/2007 al 09/02/2018**

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di compravendita i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particelle 208 di are 17.00, 213 di are 18.80 e 328 di are 56.80 da cui deriveranno le particelle oggetto di Tipo Mappale numero 78709 per passaggio all'Ente Urbano della particella 2159

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

**dal 17/01/2007 al 09/02/2018**

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS  
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di compravendita i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particelle 1104 di are 22.40 e 1272 di are 08.51 da cui deriveranno le particelle oggetto di Tipo Mappale numero 78709 per passaggio all'Ente Urbano della particella 2159.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

**dal 05/06/2009 al 09/02/2018**

In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS  
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Oggetto di permuta i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particelle 1271 di are 79 e 1274 di are 15, soppressi in data 14-05-2013 con Tipo Mappale numero 78709 per passaggio all'Ente Urbano della particella 2159

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

**dal 09/02/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS  
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Alzano Lombardo al foglio AS/4 particella 2159 subalterno 702, edificata sugli originari terreni identificati al N.C.T. al foglio 2 particelle 366, 1271, 1274, 2051, 2053, 2059, 2064, 2067, 2073, 2075, 2077 e 2079. Particelle di proprietà della OMISSIS, sopresse e passate all'Ente Urbano con la particella 2159 attraverso Tipo Mappale numero 78709 del 14-05-2013. Con atto a rogito Notaio OMISSIS in data 07-09-2018 repertorio 3298 registrato in data 10-09-2018 volume 1T numero 33847 viene trasferita la sede legale della società.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 25/03/2024 ai nn. OMISSIS  
iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2018 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2018 ai nn. OMISSIS

Note: Risultano terzo datore di ipoteca i sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: SERVITU' RETI TECNOLOGICHE URBANIZZATIVE

A rogito di OMISSIS in data 09/02/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2018 ai nn. OMISSIS

Viene costituita servitù di passaggio per tutte le reti tecnologiche urbanizzative a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore dell'unità immobiliare identificata al foglio AS/4 particella 2151 subalterno 701

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: SERVITU' RETI TECNOLOGICHE URBANIZZATIVE

A rogito di OMISSIS in data 09/02/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2018 ai nn. OMISSIS

Viene costituita servitù di passaggio per tutte le reti tecnologiche urbanizzative a carico dell'unità immobiliare identificata al foglio AS/4 particella 2151 subalterno 701 a favore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA

A rogito di OMISSIS in data 12/12/2007 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/12/2007 ai nn. OMISSIS

Oggetto di convenzione edilizia anche i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particelle 208 di are 17.00, 213 di are 18.80, 328 di are 56.80, 366 di are 06.20, 1272 di are 08.51 e 1104 di are 22.40 da cui deriveranno le particelle oggetto di Tipo Mappale numero 78709 per passaggio all'Ente Urbano della particella 2159.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA

A rogito di OMISSIS in data 29/12/2006 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2007 ai nn. OMISSIS

Oggetto di convenzione edilizia anche i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Alzano Lombardo al foglio 2 particelle 208 di are 17.00, 213 di are 18.80, 328 di are 56.80, 366 di are 06.20, 1272 di are 08.51 e 1104 di are 22.40 da cui deriveranno le particelle oggetto di Tipo Mappale numero 78709 per passaggio all'Ente Urbano della particella 2159.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: SERVITU' DI ELETTRODOTTO

A rogito di OMISSIS in data 15/09/1969 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/09/1969 ai nn. OMISSIS

Servitù di elettrodotto a favore di ENEL per la condotta aerea della tensione di KV130. La zona asservita è larga metri 8 per ciascun lato dall'asse dei conduttori. La ditta concedente conserva l'esclusiva proprietà della zona asservita e potrà utilizzarla liberamente, ma riconoscendo il carattere permanente del tracciato esecutivo, non potrà sull'area suddetta fare coltivazioni che possano interferire nel buon esercizio dell'elettrodotto; il concedente avrà la facoltà di fabbricare entro la zona asservita edifici la cui quota di colmo ed eventuali sovrastrutture potranno elevarsi fino a metri 10 rispetto la quota di campagna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: AUTOSALONE**

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

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

**Identificativo corpo: AUTOSALONE**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Alzano Lombardo (BG), Via Pietro Noris 9**

Dalla ricostruzione ventennale, i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Trattasi di edificio privo di amministratore condominiale

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile di provenienza non vengono indicati i millesimi di comproprietà degli enti comuni del fabbricato, limitandosi a citare il trasferimento della proporzionale comproprietà di tutti i corpi ed i servizi eventualmente comuni con altri fabbricati ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. L'elaborato planimetrico catastale non attribuisce beni comuni non censibili all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattasi di edificio privo di amministratore condominiali

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** A - 4,78 kwh/mca

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica numero 16008-000071-18 registrato in data 23-05-2018

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** AUTOSALONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	297,00	0,30	89,10
AUTORIMESSA PERTINENZIALE	sup lorda di pavimento	440,00	0,30	132,00
AUTOFFICINA	sup lorda di pavimento	245,00	1,00	245,00
AUTOSALONE	sup lorda di pavimento	843,00	1,00	843,00
UFFICI AUTOSALONE	sup lorda di pavimento	159,00	1,00	159,00
AREA ESTERNA	sup lorda di pavimento	1.980,00	0,10	198,00
		<b>3.964,00</b>		<b>1.666,10</b>

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questo immobile sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Alzano Lombardo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito ad edifici con destinazione d'uso direzionale con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 1.600,00.;  
 Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2023.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **AUTOSALONE. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] Alzano Lombardo (BG), Via Pietro Noris 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.086.592,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	89,10	€ 1.600,00	€ 142.560,00
AUTORIMESSA PER-TINENZIALE	132,00	€ 1.600,00	€ 211.200,00
AUTOFFICINA	245,00	€ 1.600,00	€ 392.000,00
AUTOSALONE	843,00	€ 1.600,00	€ 1.348.800,00
UFFICI AUTOSALONE	159,00	€ 1.600,00	€ 254.400,00
AREA ESTERNA	198,00	€ 1.600,00	€ 316.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.665.760,00
stato conservativo / edificio classe A aumento del 20.00%			€ 533.152,00
Valore corpo			€ 3.198.912,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.198.912,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.198.912,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTOSALONE	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.666,10	€ 3.198.912,00	€ 3.198.912,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 483.912,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €65.000,00

#### **Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 2.650.000,00

Valore diritto e quota € 2.650.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **2.650.000,00**

### 12.6 Regime fiscale della vendita



Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di commercio all'ingrosso ed al minuto, noleggio e custodia di autoveicoli, motoveicoli e veicoli industriali.

**Allegati**

- Allegato A - estratto mappa catastale
- Allegato B - elaborato planimetrico
- Allegato C - planimetria catastale
- Allegato D - rilievo dei luoghi e fotografie
- Allegato E - inquadramento urbanistico
- Allegato F - autorizzazioni edilizie
- Allegato G - documentazione ipotecaria e catastale
- Allegato H - attestato di Prestazione Energetica
- Allegato I - visura camerale

15-07-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Davide Manzoni**

