

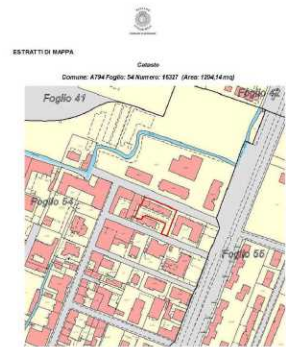
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 207/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Giancarlo Paganelli
Codice fiscale: PGNGCR56M17B137D
Studio in: Via Buffalora 3 - 24041 Brembate
Telefono: 391 3306069
Fax: 035 4826280
Email: archgiancarlo.paga@outlook.com
Pec: giancarlo.paganelli@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
VIA CENISIO, N. 9/c 9/D

INDICE

Lotto: 001 - appartamento a PT: "RESIDENZA CENISIO"

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

Lotto: 002 - appartamento a PP: "RESIDENZA CENISIO"

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 16 |
| Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO..... | 16 |
| 2. DESCRIZIONE | 16 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 16 |
| Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO..... | 17 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 20 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 21 |
| Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO..... | 21 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 21 |
| Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO..... | 21 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 22 |
| Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO..... | 22 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 22 |
| Corpo:..... | 23 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 23 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 23 |
| Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO..... | 23 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 23 |
| Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO..... | 23 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 24 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 24 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 24 |
| Criterio di stima | 24 |
| Fonti d'informazione | 24 |
| Valutazione corpi..... | 24 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 25 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 25 |
| Regime fiscale della vendita | 25 |

Lotto: 003 - AUTOIRMESSA_SUB_35

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 26 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35..... | 26 |
| 2. DESCRIZIONE | 26 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 26 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35..... | 26 |

| | |
|---|----|
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 27 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 27 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35..... | 27 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 27 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35..... | 28 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 29 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35..... | 29 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 29 |
| Corpo:..... | 29 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 29 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 30 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35..... | 30 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 30 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35..... | 30 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 31 |
| 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..... | 31 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 32 |
| Regime fiscale della vendita | 32 |

Lotto: 004 - AUTORIMESSA_SUB_36

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 33 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36..... | 33 |
| 2. DESCRIZIONE | 33 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 33 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36..... | 33 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 34 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 34 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36..... | 34 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 34 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36..... | 35 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 36 |

| | |
|---|-----------|
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36..... | 36 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 36 |
| Corpo:..... | 36 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 36 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 37 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36..... | 37 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 37 |
| Corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36..... | 37 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 38 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 38 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 38 |
| Criterio di stima | 38 |
| Fonti d'informazione | 38 |
| Valutazione corpi..... | 38 |
| Adegamenti e correzioni della stima..... | 38 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 39 |
| Regime fiscale della vendita | 39 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2024 alle 9:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giancarlo Paganelli
Data nomina: 27-05-2024
Data giuramento: 28-05-2024
Cronologia operazioni peritali: Accettazione incarico 28/05/2024; istanza accesso Atti comune di Bergamo in data 17/06/2024, accesso i data 09/07/2024; in data 14/06/2024 contattato telefonico con Amministratore Immobiliare Brembo srl e in data 18/06/2024 amministratore di condominio; richiesta per telefono dei contratti e copie delle Permesse a Costruire; in data 15/06/2024 mi inviano solo i contratti; invio e-mail per richieste millesimi di proprietà e millesimi termici, ricevuti in data 20/06/2024 e in data 03/09/2024; primo sopralluogo con custode 28/06/2024 ore 15,00 appartamento al PP e box di pertinenza; secondo sopralluogo con custode 08/07/2024 appartamento al P.T. e box di pertinenza; terzo sopralluogo con amministratore Brembo srl per gli altri box.

Beni in **Bergamo (BG)**
VIA CENISIO, N. 9/c 9/D

Lotto: 001 - appartamento a PT: "RESIDENZA CENISIO"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

Note: Appartamento bilocale al piano terra con piccoli giardini esclusivi ed ingresso indipendente all'alloggio, con box all'interrato pertinenziale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 6, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano TERRA, comune A794, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5, superficie 52, rendita € 397,67

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 38,5916 millesimi di prop. 57,68 millesimi termici

Confini: APPARTAMENTO E CORTILE: NORD: VIA MONVISO; SUD. SUB. 701 DA CUI SI ACCEDE; EST: SUB. 5; OVEST: SUB. 701 - SUB. SUB. 3 - SYB. 7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 29, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano INTERRATO, comune A794, categoria C/6, classe 8, superficie 19, rendita € 70,65

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,9324

Confini: NORD: TERRAPIENO; SUD: SUB. 701; EST: SUB. 28; OVEST: SUB. 30

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona Unica e residenziale in vicinanza al cimitero monumentale di Bergamo e super strada delle valli

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: BERGAMO.

Attrazioni paesaggistiche: Citta' Alta.
Attrazioni storiche: Citta' Alta.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTIALE INTERRATO**

Appartamento bilocale al piano terra con piccolo giardino esclusivo antistante e dietro l'appartamento, ingresso indipendente all'alloggio, con box pertinenziale all'interrato.

Superficie complessiva di circa mq **151,00**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **2005-2011**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2011**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI MANUTENZIONE BUONO

Caratteristiche descrittive

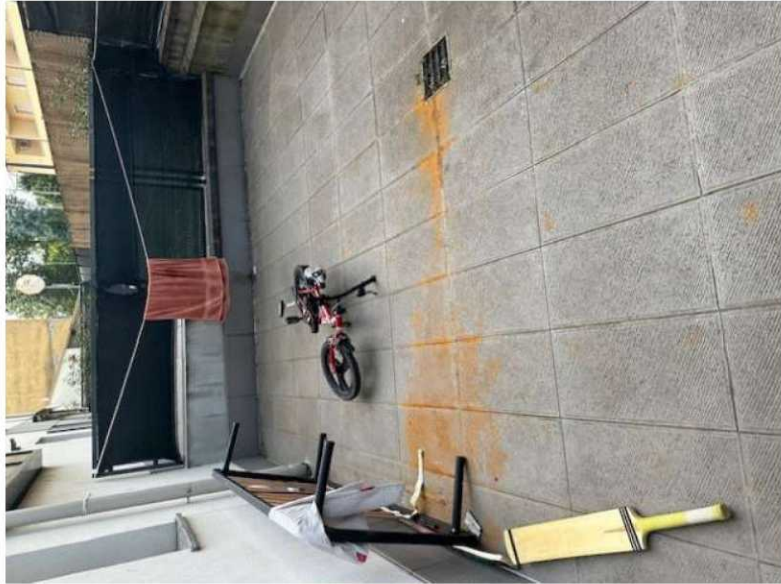
| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: PAVIMENTI IN KLINKER condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |

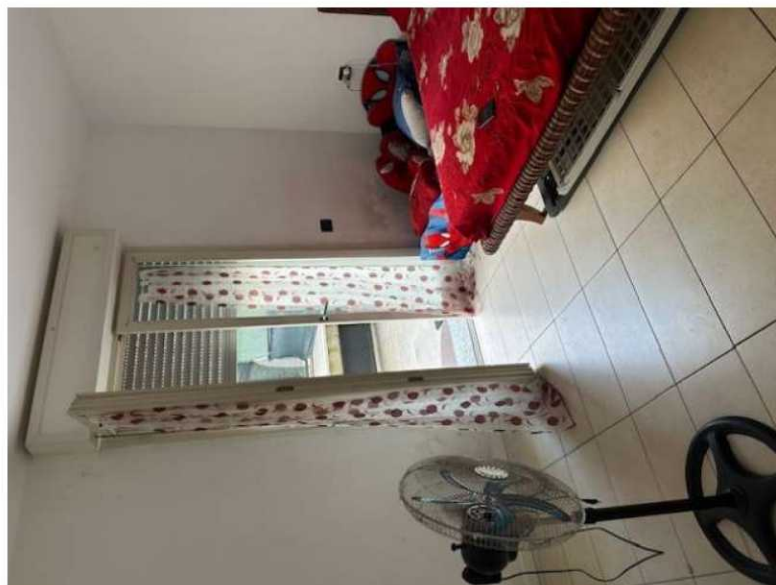
| | |
|-----------------|--|
| | Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| Impianti | |
| <i>Termico</i> | tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: riscaldamento a pavimento condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: intero appartamento |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|--|---|
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 2011 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | caldaia centralizzata con pannelli di riscaldamento a pavimento |
| <i>Stato impianto</i> | buono |
| <i>Potenza nominale</i> | 150 Kw |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 2010 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | NO |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i> | SI |
| <i>Data di rilascio</i> | 2020-05-20 |
| <i>Scadenza</i> | 2025-05-22 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | SI |
| <i>Note ascensori montacarichi</i> | TUTTA LA DOCUMENTAZIONE E' DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/09/2007 al n. di prot. 7240 - 8295

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 8260

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

| | |
|--------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | COMUNE DI BERGAMO PROb - Norme (Artt: 28.4.2) (Pg: 81, 73, 74) Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 4,91 mq pari al 0,41% dell'area PROb - |

| | |
|---|---|
| | <p>Norme (Artt 57.1.1)(Pg:120, 119, 117, 118, 125, 126) • CENTRO ABITATO (art. 3 D. Lgs. 285/92) L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56) • CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt 11.3) (Pg: 40) • PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23) • VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea) Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito oggetto di riallineazione - altezza massima 282.89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125) • ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68) - Zona - B - Intersezione completa per circa 1199,23 mq pari al 99,59% dell'area PROb - Norme (Artt: 62) (Pg: 129) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico • CLASSIFICAZIONE SISMICA - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Arti: 9.3) (Pg: 96, 97) • FATTIBILITÀ GEOLOGICA - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96) SP - Studio Paesistico di dettaglio</p> |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | COSTITUZIONE DI VINCOLO URBANISTICO |
| Estremi delle convenzioni: | SCRITTURA PRIVATA A ROGITO NOTAIO CATRI RAFFAELE DEL 12/05/2007 n. 6635565/35054 di rep; trascritto a Bergamo in data 16/05/2007 RG. n. 31035 - RP. n. 17657 |
| Obblighi derivanti: | Trattasi di vicolo urbanistico ai parametri di zona riferiti alla SLP e altezze dei piani fuori terra, nonché della superficie coperta: Tale vincolo non limita la commerciabilità degli immobili e non prevede pattuizioni particolari: Si allega copia della formalità |
| 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: | MASSIMA CONSENTITA |
| Rapporto di copertura: | MASSIMA CONSENTITA |
| Altezza massima ammessa: | MASSIMA CONSENTITA |
| Volume massimo ammesso: | MASSIMO CONSENTITO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/07/2006**. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Note: VI SONO STATE DELLE RESTRIZIONI DI BENI E RIDUZIONI DI SOMME E FRAZIONAMENTI DI QUOTE DAL 2011 AL 2020 DI CUI SI ALLEGANO LE FORMALITA'. ALTRE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA RIDUZIONE DI OBBLIGAZIONI DAL 2021 FINO AL 2022.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Cenisio 9/C - 9/D

NON HANNO NESSUN PESO E NESSUN GRAVAME

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: NESSUNA

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 38,5916 MILLESIMI DI PROT.; 57,68 MILLESIMI TERMICI RELATIVI AL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - IL PERCORSO E' PRIVO DI OSTACOLI PER ACCESSIBILITA' DALLE PARTI COMUNI ALL'APPARTAMENTO. L'ALLOGGIO E' ACCESSIBILE VISITABILE E ADATTABILE L'INTERRATO E' RAGGIUNGIBILE SENZA OSTACOLI E VI E' ASCENSORE CHE COLLEGA IL CORSELLO ED E' SENZA OSTACOLI FINO ALL'AUTORIMESSA.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE SCADUTO NEL 2021

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
SUPERFICIE COMMERCIALE

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| appartamento al pt | sup lorda di pavimento | 51,00 | 1,00 | 51,00 |
| giardini di proprietà esclusiva | sup lorda di pavimento | 79,00 | 0,10 | 7,90 |
| autorimessa di pertinenza | sup lorda di pavimento | 21,00 | 1,00 | 21,00 |
| | | 151,00 | | 79,90 |

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

NO

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2022 non registrato per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

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

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

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/05/2025

Data di rilascio: 30/11/2025

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:**

per comparazione con altri beni simili

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO TERRA -BOX PERTINENTE INTERRATO. Abitazione di tipo civile [A2] Bergamo (BG), VIA CENISIO, N. 9/c 9/D

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.875,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| appartamento al pt | 51,00 | € 2.250,00 | € 114.750,00 |
| giardini di proprietà esclusiva | 7,90 | € 2.250,00 | € 17.775,00 |
| autorimessa di pertinenza | 21,00 | € 1.350,00 | € 28.350,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 160.875,00 |
| Valore corpo | | | € 160.875,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 160.875,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 160.875,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| APPARTAMENTO PIANO TERRA - BOX PERTINENTE INTERRATO | Abitazione di tipo civile [A2] | 79,90 | € 160.875,00 | € 160.875,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 160.875,00
Valore diritto e quota € 160.875,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 160.875,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Lotto: 002 - appartamento a PP: "RESIDENZA CENISIO"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

Note: Appartamento bilocale al piano terra con piccolo giardino esclusivo ed ingresso indipendente all'alloggio, mediante scala esterna privata e ampia loggia, con box all'interrato pertinenziale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano PRIMO, comune A794, categoria A/2, classe 5, consistenza 3, superficie 58, rendita € 340,86

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 35,4926 millesimi di prop.; 42,5 millesimi termici

Confini: APPARTEMENTO: NORD- SUD: AFFACCIO SU CORTILE SUB. 8; EST: SUB. 15; AFFACCIO SU MAPPALE 1232; CORTILE: NORD: SUB 701- SUB. 8 - MAPP. 1232; SUD: SUB 702; EST; SUB. 701 - SUB. 8; OVEST: MAPP. 16326

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 33, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano INTERRATO, comune A794, categoria C/6, classe 8, superficie 19, rendita € 63,21

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,2283

Confini: NORD:TERRAPIENO; SUD: SUB 701 EST: SUB. 32; OVEST: SUB 34;

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona Unica e residenziale in vicinanza al cimitero monumentale di Bergamo e super strada delle valli

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: BERGAMO.

Attrazioni paesaggistiche: Citta' Alta.

Attrazioni storiche: Citta' Alta.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENT INTERRATO**

Appartamento bilocale al piano terra con piccolo giardino esclusivo ed ingresso indipendente all'alloggio, mediante scala esterna privata e ampia loggia, con box all'interrato pertinenziale

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **2007 -2011**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2011**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI MANUTENZIONE BUONO

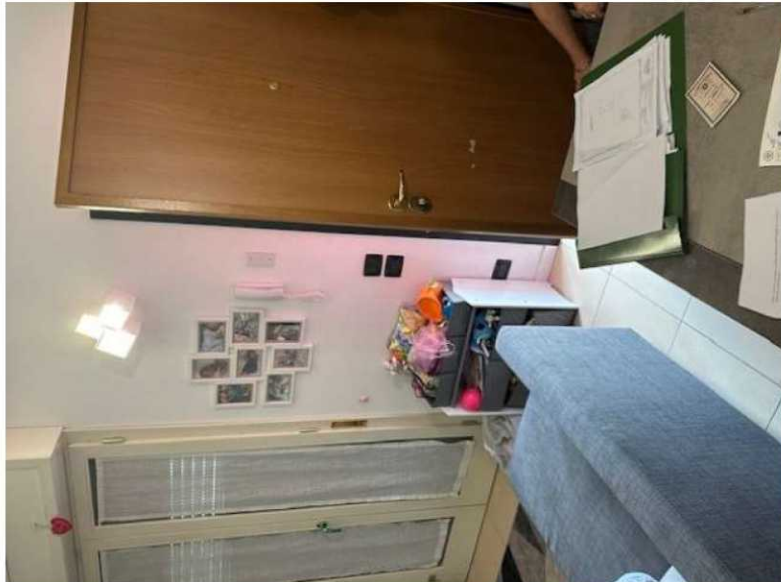
Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: PAVIMENTI IN KLINKER condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: intero appartamento |
| <i>Scale</i> | posizione: scala esterna in acciaio zincato rivestimento: acciaio |

| | |
|-----------------|--|
| | condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso appartamento |
| Impianti | |
| <i>Termico</i> | tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: riscaldamento a pavimento condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Riferito limitatamente a: intero appartamento |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|--|---|
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2011 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | caldaia centralizzata con pannelli di riscaldamento a pavimento |
| <i>Stato impianto</i> | BUONO |
| <i>Potenza nominale</i> | 150 Kw |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2011 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | NO |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i> | SI |
| <i>Data di rilascio</i> | 2021-03-05 |
| <i>Scadenza</i> | 2026-03-04 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | SI |
| <i>Note ascensori montacarichi</i> | TUTTA LA DOCUMENTAZIONE E' DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/09/2007 al n. di prot. 7240 - 8295

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 8260

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

| | |
|--------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>COMUNE DI BERGAMO Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010. Lo strumento urbanistico vigente è composto dai seguenti atti: • DP - Documento di Piano con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Indirizzi e Criteri per il sistema Commerciale; Allegato 2 - Schede progetto degli Ambiti di Trasformazione; SG - Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico; SP - Studio Paesistico di dettaglio; • PR - Piano delle Regole con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Catalogo dei Borghi Storici; Allegato 2 - Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (IBCAA) Allegato 3 - Documento di Polizia Idraulica Allegato 4 - Piano di Rischio Aeroportuale • PS - Piano dei Servizi con i rispettivi allegati: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo Il presente documento informa che gli immobili ubicati nel Comune Amministrativo di Bergamo, censiti al Catasto Terreni con i seguenti identificativi: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) risultano così classificati dallo strumento urbanistico vigente: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) PR - Piano delle Regole ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediati, Città Consolidata, 1U3 - Tesuto a impianto unitario a media densità - Ind.permeabilità: Ip=35% Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti, Ind.densità arbustiva: Dar--2 arbusti/100 mq - Intersezione parziale per circa 5,50 mq pari al 0,46% dell'area PROB - Norme Artt: 28.3.3) (Rg: 80, 73, 74) Sistema Insediati, Città Consolidata, MMM - Tessuto misto a media densità - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq) Altezza: H=4 piani; Rap.copertura: RC=30%; Ind.permeabilità: Ip=30%; Ind.densità arborea: Da=i albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva Dar=i arbusto/i 00 mq - Intersezione parziale per circa 1193,73 mq pari al 99,14% dell'area COMUNE DI BERGAMO PROB - Norme (Artt: 28.4.2) (Pg: 81, 73, 74) Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 4,91 mq pari al 0,41% dell'area PROB - Norme (Artt 57.1.1)(Pg:120, 119, 117, 118, 125, 126) • CENTRO ABITATO (art. 3 D. Lgs. 285/92) L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56) • CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt 11.3) (Pg: 40) • PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23) • VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea) Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito oggetto di riallezzazione - altezza massima</p> |

| | |
|---|---|
| | 282.89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROb - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125) • ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68) - Zona - B - Intersezione completa per circa 1199,23 mq pari al 99,59% dell'area PROb - Norme (Artt: 62) (Pg: 129) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico • CLASSIFICAZIONE SISMICA - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Arti: 9.3) (Pg: 96, 97) • FATTIBILITÀ GEOLOGICA - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96) SP - Studio Paesistico di dettaglio COMUNE DI BERGAMO • SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI - Classe -media - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SPO - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105) Eventuali note: |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | COSTITUZIONE DI VINCOLO URBANISTICO |
| Estremi delle convenzioni: | SCRITTURA PRIVATA A ROGITO NOTAIO CATRI RAFFAELE DEL 12/05/2007 n. 6635565/35054 di rep; trascritto a Bergamo in data 16/05/2007 RG. n. 31035 - RP. n. 17657 |
| Obblighi derivanti: | Trattasi di vicolo urbanistico ai parametri di zona riferiti all'area SLP e altezze dei piani fuori terra, nonché della superficie coperta: Tale vincolo non limita la commerciabilità degli immobili e non prevede pattuizioni particolari: Si allega copia della formalità |
| 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: | MASSIMA CONSENTITA |
| Rapporto di copertura: | MASSIMA CONSENTITA |
| Altezza massima ammessa: | MASSIMA CONSENTITA |
| Volume massimo ammesso: | MASSIMO CONSENTITO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/07/2006. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Note: VI SONO STATE DELLE RESTRIZIONI DI BENI E RIDUZIONI DI SOMME E FRAZIONAMENTI DI QUOTE DAL 2011 AL 2020 DI CUI SI ALLEGANO LE FORMALITA'. ALTRE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA RIDUZIONE DI OBBLIGAZIONI DAL 2021 FINO AL 2022.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Cenisio 9/C - 9/D

NON HANNO NESSUN PESO E NESSUN GRAVAME

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: NESSUNA

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 35,4926 MILLESIMI DI PROT.; 42,50 MILLESIMI TERMICI, RELATIVI AL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - IL PERCORSO E' PRIVO DI OSTACOLI PER ACCESSIBILITA' DALLE PARTI COMUNI ALL'APPRTAMENTO. L'ALLOGGGIO E' ACCESSIBILI VISITABILE E ADATTABILE, LA SCALA PRIVATA HA BISOGNO DEL MONTA SCALE. L'INTERRATO E' RAGGIUNGIBILE SENZA OSTACOLI E VI E' ASCANSORE CHE COLLEGA IL CORSELLO ED E' SENZA OSTACOLI FINO ALL'AUTORIMESSA..

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE SCADUTO NEL 2021

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE COMMERCIALE

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| appartamento | sup lorda di pavimento | 50,00 | 1,00 | 50,00 |
| loggia | sup lorda di pavimento | 15,00 | 0,33 | 4,95 |
| giardino esclusivo | sup lorda di pavimento | 46,00 | 0,10 | 4,60 |
| autorimessa di pertinenza | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| | | 130,00 | | 78,55 |

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
NO

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/12/2019 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a PONTE SAN PIETRO il 20/12/2019 ai nn.003122-SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/12/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/06/2025

Data di rilascio: 14/12/2025

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:

per comparazione con altri beni simili

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate.

12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), VIA CENISIO, N. 9/c 9/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.637,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| appartamento | 50,00 | € 2.250,00 | € 112.500,00 |
| loggia | 4,95 | € 2.250,00 | € 11.137,50 |
| giardino esclusivo | 4,60 | € 2.250,00 | € 10.350,00 |
| autorimessa di pertinenza | 19,00 | € 1.350,00 | € 25.650,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 159.637,50 |
| Valore corpo | | | € 159.637,50 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 159.637,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 159.637,50 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| APPARTAMENTO PIANO PRIMO BOX PERTINENTE INTERRATO | Abitazione di tipo civile [A2] | 78,55 | € 159.637,50 | € 159.637,50 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 159.637,50

Valore diritto e quota € 159.637,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 159.637,50

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Lotto: 003 - AUTOIRMESSA_SUB_35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

Note: unità immobiliare autorimessa posta nell'interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 35, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano INTERRATO, comune A794, categoria C/6, classe 8, consistenza 43, superficie 46, rendita € 159,90

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 15,8579

Confini: NORD: sub. 1; SUD: terrapieno EST: SUB. 36; OVEST: Terrapieno

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona Unica e residenziale in vicinanza al cimitero monumentale di Bergamo e super strada delle valli

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: BERGAMO.

Attrazioni paesaggistiche: Citta' Alta.

Attrazioni storiche: Citta' Alta.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo autorimessa al piano interrato sub.**

AUTORIMESSA GRANDE AL PIANO INTERRATO

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2007 -2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI MANUTENZIONE BUONO

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2011 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | SI |
| Data di rilascio | 2021-03-05 |
| Scadenza | 2026-03-04 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Scarichi: | |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/09/2007 al n. di prot. 7240 - 8295

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 8260

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

| | |
|--------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>COMUNE DI BERGAMO Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010. Lo strumento urbanistico vigente è composto dai seguenti atti: • DP - Documento di Piano con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Indirizzi e Criteri per il sistema Commerciale; Allegato 2 - Schede progetto degli Ambiti di Trasformazione; SG - Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico; SP - Studio Paesistico di dettaglio; • PR - Piano delle Regole con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Catalogo dei Borghi Storici; Allegato 2 - Inventano dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (IBCAA) Allegato 3 - Documento di Polizia Idraulica Allegato 4 - Piano di Rischio Aeroportuale • PS - Piano dei Servizi con i rispettivi allegati: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo Il presente documento informa che gli immobili ubicati nel Comune Amministrativo di Bergamo, censiti al Catasto Terreni con i seguenti identificativi: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) risultano così classificati dallo strumento urbanistico vigente: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) PR - Piano delle Regole ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediati\, Città Consolidata, 1U3 - Tessuto a impianto unitario a media densità - Ind.permeabilità: Ip=35% Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti, Ind.densità arbustiva: Dar--2 arbusti/100 mq - Intersezione parziale per circa 5,50 mq pari al 0,46% dell'area PROB - Norme Artt: 28.3.3) (Rg: 80, 73, 74) Sistema Insediati, Città Consolidata, MMM - Tessuto misto a media densità - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq) Altezza: H=4 piani; Rap.copertura: RC=30%; Ind.permeabilità: Ip=30%; Ind.densità arborea: Da=i albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva Dar=i arbusto/i 00 mq - Intersezione parziale per circa 1193,73 mq pari al 99,14% dell'area COMUNE DI BERGAMO PROB - Norme (Artt: 28.4.2) (Pg: 81, 73, 74) Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 4,91 mq pari al 0,41% dell'area PROB - Norme (Artt 57.1.1)(Pg:120, 119, 117, 118, 125, 126) • CENTRO ABITATO (art. 3 D. Lgs. 285/92) L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56) • CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt 11.3) (Pg: 40) • PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23) • VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea) Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito oggetto di riallineazione - altezza massima 282.89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125) • ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68) - Zona - B - Intersezione completa per circa 1199,23 mq pari al 99,59% dell'area PROB - Norme (Artt: 62) (Pg: 129) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico • CLASSIFICAZIONE SISMICA - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Arti: 9.3) (Pg: 96, 97) • FATTIBILITÀ GEOLOGICA - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96) SP - Studio Paesistico di dettaglio COMUNE DI BERGAMO • SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI - Classe -media -</p> |

| | |
|---|--|
| | Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SPO - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105) Eventuali note: |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | COSTITUZIONE DI VINCOLO URBANISTICO |
| Estremi delle convenzioni: | SCRITTURA PRIVATA A ROGITO NOTAIO CATRI RAFFAELE DEL 12/05/2007 n. 6635565/35054 di rep; trascritto a Bergamo in data 16/05/2007 RG. n. 31035 - RP. n. 17657 |
| Obblighi derivanti: | Trattasi di vicolo urbanistico ai parametri di zona riferiti alla SLP e altezze dei piani fuori terra, nonchè della superficie coperta: Tale vincolo non limita la commerciabilità degli immobili e non prevede pattuizioni particolari: Si alla copia della formalità |
| 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: | MASSIMA CONSENTITA |
| Rapporto di copertura: | MASSIMA CONSENTITA |
| Altezza massima ammessa: | MASSIMA CONSENTITA |
| Volume massimo ammesso: | MASSIMO CONSENTITO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/07/2006**. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Note: VISONO STATE DELLE

RESTRIZIONI DI BENI E RIDUZIONI DI SOMME E FRAZIONAMENTI DI QUOTE DAL 2011 AL 2020 DI CUI SI ALLEGANO LE FORMALITA'. ALTRE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA RIDUZIONE DI OBBLIGAZIONI DAL 2021 FINO AL 2022.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: autorimessa al piano interrato sub. 35

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Cenisio 9/C - 9/D

NON HANNO NESSUN PESO E NESSUN GRAVAME

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: NESSUNA

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 15,8579 MILLESIMI DI PROT.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'"INTERRATO E" RAGGIUNGIBILE SENZA OSTACOLI E VI E" ASCANSORE CHE COLLEGA IL CORSELLO ED E" SENZA OSTACOLI FINO ALL"AUTHORIMESSA.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON PERTINENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 35

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE COMMERCIALE

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| autorimessa di pertinenza | sup lorda di pavimento | 46,00 | 1,00 | 46,00 |
| | | 46,00 | | 46,00 |

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

NO

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: SI

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

per comparazione con altri beni simili

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate.

12.3 Valutazione corpi:**autorimessa al piano interrato sub. 35. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bergamo (BG), VIA CENISIO, N. 9/c 9/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.100,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa di pertinenza | 46,00 | € 1.350,00 | € 62.100,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 62.100,00 |
| Valore corpo | | | € 62.100,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 62.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 62.100,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| autorimessa al piano interrato sub. 35 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 46,00 | € 62.100,00 | € 62.100,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 62.100,00

Valore diritto e quota

€ 62.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **62.100,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Lotto: 004 - AUTORIMESSA_SUB_36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

Note: unità immobiliare autorimessa posta nell'interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMMOBILIARE BREMBO SRL, foglio 54, particella 16327, subalterno 35, scheda catastale SI, indirizzo VIA CENISIO, piano INTERRATO, comune A794, categoria C/6, classe 8, consistenza 43, superficie 46, rendita € 159,90

Derivante da: NUOVA COSTRUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 15,8579

Confini: NORD: sub. 1; SUD: terrapieno EST: SUB. 36; OVEST: Terrapieno

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona Unica e residenziale in vicinanza al cimitero monumentale di Bergamo e super strada delle valli

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: BERGAMO.

Attrazioni paesaggistiche: Citta' Alta.

Attrazioni storiche: Citta' Alta.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo autorimessa al piano interrato sub.**

AUTORIMESSA GRANDE AL PIANO INTERRATO

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

E' posto al piano: INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2007 -2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI MANUTENZIONE BUONO

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2011 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | SI |
| Data di rilascio | 2021-03-05 |
| Scadenza | 2026-03-04 |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Scarichi: | |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 03/09/2007 al n. di prot. 7240 - 8295

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: DEMOLIZIONI DI FABBRICATI ESISTENTI CON NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 1302

Rilascio in data 31/05/2010 al n. di prot. 8260

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D**

| | |
|--------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>COMUNE DI BERGAMO Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010. Lo strumento urbanistico vigente è composto dai seguenti atti: • DP - Documento di Piano con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Indirizzi e Criteri per il sistema Commerciale; Allegato 2 - Schede progetto degli Ambiti di Trasformazione; SG - Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico; SP - Studio Paesistico di dettaglio; • PR - Piano delle Regole con i rispettivi allegati: Allegato 1 - Catalogo dei Borghi Storici; Allegato 2 - Inventano dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (IBCAA) Allegato 3 - Documento di Polizia Idraulica Allegato 4 - Piano di Rischio Aeroportuale • PS - Piano dei Servizi con i rispettivi allegati: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo Il presente documento informa che gli immobili ubicati nel Comune Amministrativo di Bergamo, censiti al Catasto Terreni con i seguenti identificativi: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) risultano così classificati dallo strumento urbanistico vigente: Comune: A794 Foglio: 54 Numero: 16327 (Area: 1204,14 mq) PR - Piano delle Regole ASSETTO URBANISTICO GENERALE Sistema Insediati\, Città Consolidata, 1U3 - Tessuto a impianto unitario a media densità - Ind.permeabilità: Ip=35% Ind.densità arborea: Da=1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti, Ind.densità arbustiva: Dar--2 arbusti/100 mq - Intersezione parziale per circa 5,50 mq pari al 0,46% dell'area PROB - Norme Artt: 28.3.3) (Rg: 80, 73, 74) Sistema Insediati, Città Consolidata, MMM - Tessuto misto a media densità - Ind.edificabilità: EF=1,00 (mq/mq) Altezza: H=4 piani; Rap.copertura: RC=30%; Ind.permeabilità: Ip=30%; Ind.densità arborea: Da=i albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ind.densità arbustiva Dar=i arbusto/i 00 mq - Intersezione parziale per circa 1193,73 mq pari al 99,14% dell'area COMUNE DI BERGAMO PROB - Norme (Artt: 28.4.2) (Pg: 81, 73, 74) Sistema Infrastrutturale, Ve - Viabilità principale e secondaria esistente - Intersezione parziale per circa 4,91 mq pari al 0,41% dell'area PROB - Norme (Artt 57.1.1)(Pg:120, 119, 117, 118, 125, 126) • CENTRO ABITATO (art. 3 D. Lgs. 285/92) L'area è all'interno del perimetro del centro abitato - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 19.1) (Pg: 56) • CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt 11.3) (Pg: 40) • PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 6.2.2) (Pg: 23) • VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea) Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea - Ambito oggetto di riammissione - altezza massima 282.89 mt. s.l.m. - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area PROB - Norme (Artt: 61.1.1) (Pg: 124, 125) • ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (art. 2 D.M. 1444/68) - Zona - B - Intersezione completa per circa 1199,23 mq pari al 99,59% dell'area PROB - Norme (Artt: 62) (Pg: 129) SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico • CLASSIFICAZIONE SISMICA - Classe sismica - Z4 L2-3 - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Arti: 9.3) (Pg: 96, 97) • FATTIBILITÀ GEOLOGICA - Classe geologica - 3a - Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SGO - Relazione (Artt: 9.2) (Pg: 92, 93, 94, 95, 96) SP - Studio Paesistico di dettaglio COMUNE DI BERGAMO • SP5 - SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI - Classe -media -</p> |

| | |
|---|--|
| | Intersezione completa per circa 1204,14 mq pari al 100% dell'area SPO - Relazione (Artt: 5.7) (Pg: 103, 104, 105) Eventuali note: |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | COSTITUZIONE DI VINCOLO URBANISTICO |
| Estremi delle convenzioni: | SCRITTURA PRIVATA A ROGITO NOTAIO CATRI RAFFAELE DEL 12/05/2007 n. 6635565/35054 di rep; trascritto a Bergamo in data 16/05/2007 RG. n. 31035 - RP. n. 17657 |
| Obblighi derivanti: | Trattasi di vicolo urbanistico ai parametri di zona riferiti all'area SLP e altezze dei piani fuori terra, nonché della superficie coperta: Tale vincolo non limita la commerciabilità degli immobili e non prevede pattuizioni particolari: Si allega copia della formalità |
| 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: | MASSIMA CONSENTITA |
| Rapporto di copertura: | MASSIMA CONSENTITA |
| Altezza massima ammessa: | MASSIMA CONSENTITA |
| Volume massimo ammesso: | MASSIMO CONSENTITO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24142, via Cenisio 9/C - 9/D

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/07/2006. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 18/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Note: VI SONO STATE DELLE

RESTRIZIONI DI BENI E RIDUZIONI DI SOMME E FRAZIONAMENTI DI QUOTE DAL 2011 AL 2020 DI CUI SI ALLEGANO LE FORMALITA'. ALTRE COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA RIDUZIONE DI OBBLIGAZIONI DAL 2021 FINO AL 2022.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: autorimessa al piano interrato sub. 36

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: autorimessa al piano interrato sub. 36

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Cenisio 9/C - 9/D

NON HANNO NESSUN PESO E NESSUN GRAVAME

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: NESSUNA

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 9,7884 MILLESIMI DI PROP.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'"INTERRATO E" RAGGIUNGIBILE SENZA OSTACOLI E VI E" ASCANSORE CHE COLLEGA IL CORSELLO ED E" SENZA OSTACOLI FINO ALL"AUTORIMESSA.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON PERTINENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: autorimessa al piano interrato sub. 36

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE COMMERCIALE

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| autorimessa di pertinenza | sup lorda di pavimento | 31,00 | 1,00 | 31,00 |
| | | 31,00 | | 31,00 |

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

NO

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: SI

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

per comparazione con altri beni simili

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate;

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

12.3 Valutazione corpi:

**autorimessa al piano interrato sub. 36. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bergamo (BG), VIA CENISIO, N. 9/c 9/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.850,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa di pertinenza | 31,00 | € 1.350,00 | € 41.850,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 41.850,00 |
| Valore corpo | | | € 41.850,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 41.850,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 41.850,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| autorimessa al piano interrato sub. 36 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 31,00 | € 41.850,00 | € 41.850,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 41.850,00

Valore diritto e quota € 41.850,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **41.850,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

ALLEGATO 1 _AUT_COMUNALI

ALLEGATO 2 _VISURA_SCHEDE_MAPPA

ALLEGATO 3_VISURE_IPO

ALLEGATO 4_PGT_NTA

ALLEGATO 5_DOC_FOTO

FOTO_PLANI_ZIP

SCHEDA CONTROLLO

DATI CATASTALI

CONTRATTO DI LOCAZIONE_SUB_6_29

DICHIARAZIONE TRASMISSIONE

ALLEGATO 6_VISURER CATASTALI_ELENCO DEI SUBALTERNI

CONTRATTO DI LOCAZIONE_SUB_6_29

CONTRATTO DI LOCAZIONE_SUB_9_33

PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI

SUCCINTA PERIZIA

25-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Giancarlo Paganelli