

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 138/2020

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035-253128
Fax: 035-253128
Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Vittore Ghislandi 3/5

INDICE

Lotto: 01 - Quota di 10/18 - magazzini e depositi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	9
Corpo: 01	9
2. DESCRIZIONE	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: 01	10
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: 01	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: 01	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: 01	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: 01	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: 01	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi	18
Adeguamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto	19
Regime fiscale della vendita	19

Lotto: 02 - Quota di 10/18 - magazzini e depositi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
Corpo: 01	20
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: 01	21
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: 01	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	25
Corpo: 01	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: 01	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo:	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: 01	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: 01	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi	29
Adeguamenti e correzioni della stima	29
Prezzo base d'asta del lotto	30
Regime fiscale della vendita	30

Lotto: 03 - Quota di 1/3 - abitazione + deposito sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	31
Corpo: 01	31
Corpo: 02	31
2. DESCRIZIONE	32
DESCRIZIONE GENERALE	32

Corpo: 01	32
Corpo: 02	36
3. PRATICHE EDILIZIE	39
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	39
Corpo: 01	39
Corpo: 02	39
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	40
Corpo: 01	40
Corpo: 02	40
5. CONFORMITÀ CATASTALE	41
Corpo: 01	41
Corpo: 02	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	41
Corpo: 01	42
Corpo: 02	42
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	43
Corpo: 01	43
Corpo: 02	43
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	44
Corpo: 01	44
Corpo: 02	44
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	45
11. STATO DI POSSESSO	45
Corpo: 01	45
Corpo: 02	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	45
Criterio di stima	45
Fonti d'informazione	45
Valutazione corpi	45
Adeguamenti e correzioni della stima	46
Prezzo base d'asta del lotto	46
Regime fiscale della vendita	46

Lotto: 04 - Quota di 1/2 - N°2 cantine

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	48
---	-----------

Corpo: 01	48
2. DESCRIZIONE	49
DESCRIZIONE GENERALE	49
Corpo: 01	49
3. PRATICHE EDILIZIE	52
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	52
Corpo: 01	52
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	52
Corpo: 01	52
5. CONFORMITÀ CATASTALE	53
Corpo: 01	53
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	54
Corpo:	54
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	54
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	54
Corpo: 01	54
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	55
Corpo: 01	55
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	55
11. STATO DI POSSESSO	55
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	55
Criterio di stima	55
Fonti d'informazione	56
Valutazione corpi	56
Adeguamenti e correzioni della stima	56
Prezzo base d'asta del lotto	57
Regime fiscale della vendita	57

Lotto: 05 - Quota di 1/2 - deposito sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	58
Corpo: 01	58
2. DESCRIZIONE	59
DESCRIZIONE GENERALE	59
Corpo: 01	59
3. PRATICHE EDILIZIE	62
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	62

Corpo: 01	62
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	62
Corpo: 01	62
5. CONFORMITÀ CATASTALE	63
Corpo: 01	63
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	63
Corpo:	64
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	64
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	64
Corpo: 01	64
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	64
Corpo: 01	65
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	65
11. STATO DI POSSESSO	65
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	65
Criterio di stima	65
Fonti d'informazione	65
Valutazione corpi	66
Adeguamenti e correzioni della stima	66
Prezzo base d'asta del lotto	66
Regime fiscale della vendita	67

Lotto: 06 - Quota di 1/2 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	68
Corpo: 01	68
2. DESCRIZIONE	68
DESCRIZIONE GENERALE	68
Corpo: 01	69
3. PRATICHE EDILIZIE	71
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	72
Corpo: 01	72
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	72
Corpo: 01	72
5. CONFORMITÀ CATASTALE	73
Corpo: 01	73
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	73

Corpo:.....	73
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	73
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	73
Corpo: 01	74
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	74
Corpo: 01	74
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	74
11. STATO DI POSSESSO	74
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	75
Criterio di stima	75
Fonti d'informazione	75
Valutazione corpi.....	75
Adeguamenti e correzioni della stima	76
Prezzo base d'asta del lotto.....	76
Regime fiscale della vendita	76

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-03-2021 alle 09,30**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Creditore Intervento:** BANCO BPM S.P.A. - UNICREDIT S.P.A.**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus**Data nomina:** 13-06-2020**Data giuramento:** 24-06-2020**Data sopralluogo:** 14-09-2020

Cronologia operazioni peritali: Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, per tutti gli immobili pignorati la certificazione risale ad un atto d'acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento. La certificazione notarile indica i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento, le indagini del perito hanno poi evidenziato notevoli difformità nelle schede catastali rispetto allo stato di fatto rendendo necessario il rifacimento delle schede stesse. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, tale documentazione è stata acquisita dal perito ed allegata alla presente relazione peritale come all. I. Il numero considerevole degli immobili oggetto di perizia ha reso necessario effettuare più sopralluoghi, soprattutto a causa della mancanza di disegni e tavole di progetto. Dal primo sopralluogo in data 14/09/2020 all'ultimo in data 20/01/2021 sono stati rilevati nove dei dieci immobili oggetto di perizia per una superficie misurata complessiva di mq. 1.509 circa. Il decimo immobile non è stato rilevato in quanto utilizzato come residenza dei debitori che si sono avvalsi dell'attuale regime di sospensione delle attività peritali per questo tipo di immobili. Contemporaneamente ai rilievi si è proceduto con le verifiche urbanistico/edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo e catastali presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate. Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati negli anni '30 senza la presentazione in Comune di permessi edilizi con tavole di progetto. L'indagine catastale ha evidenziato difformità rispetto allo stato di fatto, alcune schede catastali risalenti all'anno 1939 risultavano incomplete e non riportavano alcuni ampliamenti realizzati in epoca più recente. Tali ampliamenti sono stati legittimati con Concessione in Sanatoria n. 6051 dell'08/07/1994 che ha permesso la regolarizzazione della situazione catastale degli immobili pignorati. A causa della complessità e dimensione del lavoro da svolgere, in data 11-01-2021 il Giudice dell'Esecuzione concedeva una proroga per il deposito della relazione di perizia che veniva posticipato in data 15/02/2021. Gli immobili pignorati sono suddivisi nei seguenti lotti: - LOTTO 1: magazzini mapp. 2328 sub. 711 deposito/cantina mapp. 2328 sub. 715 area comune mapp. 3504 sub. 701 beni comuni non censibili mapp. 2328 sub. 705 - LOTTO 2: magazzini mapp. 3504 sub. 703 + mapp. 2328 sub. 712 graffiati area comune mapp. 3504 sub. 701 - LOTTO 3: abitazione mapp. 2328 sub. 703 deposito sottotetto mapp. 2328 sub. 704 beni comuni non censibili mapp. 2328 sub. 705 - 706 - 713 - LOTTO 4: deposito/cantina mapp. 2328 sub. 708 deposito/cantina mapp. 2328 sub. 709 beni comuni non censibili mapp. 2328 sub. 705 - 706 - 707 - LOTTO 5: deposito sottotetto mapp. 2328 sub. 714 beni comuni non censibili mapp. 2328 sub. 705 - 706 - 706 - 713 - LOTTO 6: autorimessa mapp. 16048 sub. 99 beni comuni non censibili condominio Via Malfassi n.3

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Vittore Ghislandi 3/5

Lotto: 01 - Quota di 10/18 - magazzini e depositi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Note: Quota indivisa 6/18 di proprietà OMISSIS e quota indivisa 4/18 di proprietà OMISSIS di magazzini, depositi, servizi e parti comuni posti in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3/5 (all. B1 documentazione fotografica - all. C1 nuovo accatastamento - all. F1 planimetrie catastali - all. H1 pianta stato di fatto).

Quota e tipologia del diritto

6/18 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

4/18 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MAGAZZINI mapp. 2328 sub. 711 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 2328, subalterno 711, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano T, comune Bergamo, categoria C/2, classe 5, superficie mq. 281, rendita € 962,88

Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 2328 sub.711 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord affaccio su cortile in comproprietà con mapp. 3504 sub.701, in lato est con mapp. 2328 sub.712, in lato sud con altra proprietà mapp. 2719, in lato ovest con Via Ghislandi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEPOSITO/CANTINA mapp. 2328 sub. 715 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 2328, subalterno 715, indirizzo Via V. Ghislandi n.5, piano 1° interrato, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 35, rendita € 73,60

Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 2328 sub.715 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con cortile in comproprietà con mapp. 3504 sub.701 e con mapp. 3504 sub. 702, in lati est e sud con terrapieno, in lato ovest con mapp. 2328 sub. 706 e 708.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SCALA mapp. 3504 sub. 702 (esclusiva del mapp. 2328 sub. 715) OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 3504, subalterno 702, indirizzo Via V. Ghislandi n.5, piano T - 1° interrato, comune Bergamo

Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 3504 sub.702 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord e est su cortile in comproprietà con mapp. 3504 sub.701, in lato sud e ovest con mapp. 2328 sub.711.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CORTILE COMUNE mapp. 3504 sub. 701 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMIS-SIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 3504, subalterno 701, indirizzo Via V. Ghislandi n.5, piano T, comune Bergamo

Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 3504 sub.701 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con altra proprietà mapp. 2326, in lato est con mapp. 3504 sub. 703, in lato sud con mapp. 2328 sub. 711, in lato ovest accesso su Via Ghislandi.

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

SI

Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però evidenti mancanze e discrepanze tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale degli immobili si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuove pratiche catastali che includessero gli ampliamenti e le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3/5, la proprietà è posta al piano terra di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **01**

Le unità immobiliari di cui al Lotto 1 (all. H1) consistono in locali adibiti a magazzino e deposito posti al piano terra e interrato, più cortile in comproprietà con il Lotto 2. L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari relative al Lotto 1 è di quattro piani fuori terra a destinazione mista, magazzini e residenze, costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, è sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **417,00**

E' posto al piano: T e 1° int.

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3/5; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,15 le due stanze prospicienti la strada e 3,30 gli altri locali, il locale interrato misura m. 2,4

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in sufficiente stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: in parte a terrazzo e in parte soletta P1 abitativo materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: discrete
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: discrete
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: discrete
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio, legno e ferro. protezione: avvolgibili in alcune aperture materiale protezione: ferro condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento e graniglia di marmo condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: discrete
Impianti	

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota e aggiornato nel 1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia a gas metano
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	Kw 24
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



ingresso e cortile in comune



zona ingresso via Ghislandi



Locali interni lato strada



Locali interni



Locali interni

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6051 del 08/07/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: costruzione capannone ad uso deposito commerciale, fusione e cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione con cambio d'uso

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1461/86

Rilascio in data 08/07/1994 al n. di prot. 6051

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: la Concessione in Sanatoria regolarmente approvata (all. G1/13) presenta piccole difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile come da rilievo allegato (all. H1), tali difformità non hanno rilevanza urbanistica.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
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:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
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: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione dei locali e diversa destinazione d'uso nelle schede relative al pignoramento.

Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano pratiche di aggiornamento e variazione catastale.

Descrizione delle opere da aggiornare: ampliamenti e diversa conformazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto alla presentazione e approvazione delle seguenti pratiche: aggiornamento dell'estratto mappa con inserimento degli ampliamenti effettuati nel tempo (all. D), elaborato planimetrico obbligatorio e indispensabile alla divisione dei Lotti di vendita (all. E), pratica DOCFA per nuove planimetrie catastali con corretta distribuzione degli spazi interni (all. F1). Le nuove pratiche aggiornano la situazione catastale e ne regolarizzano la conformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di cessione - 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: : successione trascritta a Bergamo il 2/08/1983 rp. 18828 rg. 15787; atto di cessione Notaio G. B. Anselmo trascritto a Bergamo il 25/02/1983 rp. 4697 rg. 3928; atto di cessione Notaio G. B. Anselmo trascritto a Bergamo il 10/08/1983 rp. 19709 rg. 16525.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

Dati precedenti relativi ai corpi: 01

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: 01

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NO**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NO**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il Lotto 1 in oggetto condivide con il Lotto 2 un'area comune contraddistinta al mapp. 3504 sub. 701, l'area è adibita a cortile comune ed è attrezzata con cancello da cui si ha accesso carrabile e pedonale per entrambi i Lotti dalla Via Ghislandi.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** NO**Note Indice di prestazione energetica:** NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** 01**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzini e depositi al piano terra	sup lorda di pavimento	278,00	1,00	278,00
Deposito piano interrato	sup lorda di pavimento	40,00	0,70	28,00
Quota di 1/2 indiviso di cortile in comune con Lotto 2	sup lorda di pavimento	91,00	0,10	9,10
aiuola verde piano terra	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
		417,00		315,90

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 28/11/2018 registrato
 Registrato a Bergamo il 29/11/2018 ai nn.4145 serie 3
 Tipologia contratto: Contratto di comodato d'uso gratuito (all. M), scadenza 28/11/2028
 Data di rilascio: 28/11/2028

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

Opponibilità ai terzi: SI

va evidenziato che nel Contratto di comodato d'uso gratuito (all. M) la proprietà ceduta viene identificata con il mapp.3504 sub.1, tale mappale non comprende però tutto il piano terra che il comodatario occupa utilizzando anche il mapp. 2328, la delimitazione dei mappali la si evince dall'estratto mappa valido al tempo della firma del Contratto di comodato (all. N).

Note: L'immobile di cui al Lotto 1 risulta occupato da: arredi e attrezzature varie venduti all'asta dal fallimento Ci.di.a. S.r.l. di cui gli esecutati erano soci, i beni non sono ancora stati ritirati dagli aggiudicatari; prodotti alimentari di proprietà della ditta "Guarnieri Alimentari S.r.l." che occupa i locali in forza di Contratto di comodato d'uso gratuito.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

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: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate
 - Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 640/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 620/mq;

- Borsino Immobiliare € 660/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine.

12.3 Valutazione corpi:

01. Magazzini e locali di deposito [C2]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.340,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzini e depositi al piano terra	278,00	€ 600,00	€ 166.800,00

Deposito piano interrato	28,00	€ 200,00	€ 5.600,00
Quota di 1/2 indiviso di cortile in comune con Lotto 2	9,10	€ 600,00	€ 5.460,00
aiuola verde piano terra	0,80	€ 600,00	€ 480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.340,00
Valore corpo			€ 178.340,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.077,78

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Magazzini e locali di deposito [C2]	315,90	€ 178.340,00	€ 99.077,78

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 26.751,00

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 35.668,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 64.400,00

Valore diritto e quota € 64.400,56

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **64.400,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

Lotto: 02 - Quota di 10/18 - magazzini e depositi**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota indivisa 6/18 di proprietà OMISSIS e quota indivisa 4/18 di proprietà OMISSIS di magazzini, depositi, servizi e parti comuni posti in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3/5 (all. B2 documentazione fotografica - all. C2 nuovo accatastamento - all. F2 planimetrie catastali - all. H2 pianta stato di fatto)

Quota e tipologia del diritto**6/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto**4/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MAGAZZINI mapp. 3504 sub. 703 unità graffate con mapp. 2328 sub. 712 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 3504, subalterno 703, indirizzo Via V. Ghislandi n.5, piano T, comune Bergamo, categoria C/2, classe 5, superficie mq. 631 graffati mapp.2328/712, rendita € 2378,65
Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 3504 sub.703 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con altra proprietà mapp. 2326, in lato est con altra proprietà mapp. 3562 e 3563, in lato sud con altra proprietà mapp. 2719, in lato ovest su mapp. 2328 sub. 712 e cortile mapp. 3504 sub. 701 in comproprietà con mapp. 2328 sub. 711, 712, xxx e mapp. 3504 sub. 701 .

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MAGAZZINI mapp. 2328 sub. 712 unità graffata con mapp. 3504 sub. 703 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 2328, subalterno 712, comune Bergamo, categoria C/2, classe 5, superficie mq. 631 graffati mapp.3504/703, rendita € 2378,65
Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 2328 sub.712 del 12/02/2021.

Confini: In lati nord e est con mapp. 3504 sub. 703, in lato sud con altra proprietà mapp. 2719 e con mapp. 2328 sub. 710, in lato ovest con mapp. 2328 sub. 711.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CORTILE COMUNE mapp. 3504 sub. 701 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 3504, subalterno 701, comune Bergamo
Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 3504 sub.701 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con altra proprietà mapp. 2326, in lato est con mapp. 3504 sub. 703, in lato sud con mapp. 2328 sub. 711, in lato ovest affaccio su Via Ghislandi.

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

SI

Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però evidenti mancanze e discrepanze tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale degli immobili si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuove pratiche catastali che includessero gli ampliamenti e le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.

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

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3/5, la proprietà è posta al piano terra di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **01**

Le unità immobiliari di cui al Lotto 2 (all. H2) consistono in un ampio magazzino, un deposito all'aperto protetto con due tettoie, un ripostiglio autonomo, un locale servizi più un cortile in comproprietà con il Lotto 1. L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari relative al Lotto 2 è di quattro piani fuori terra a destinazione mista, magazzini e residenze, costruito negli anni '30 è sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **726,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,76 il magazzino principale, 4,50 il deposito coperto con tettoie e 3 metri circa gli altri locali

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in sufficiente stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: magazzino sotto altra proprietà - deposito coperto con tettoia piana e curva materiale: tettoie in metallo

	condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: discrete
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: discrete
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: nessuna condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative

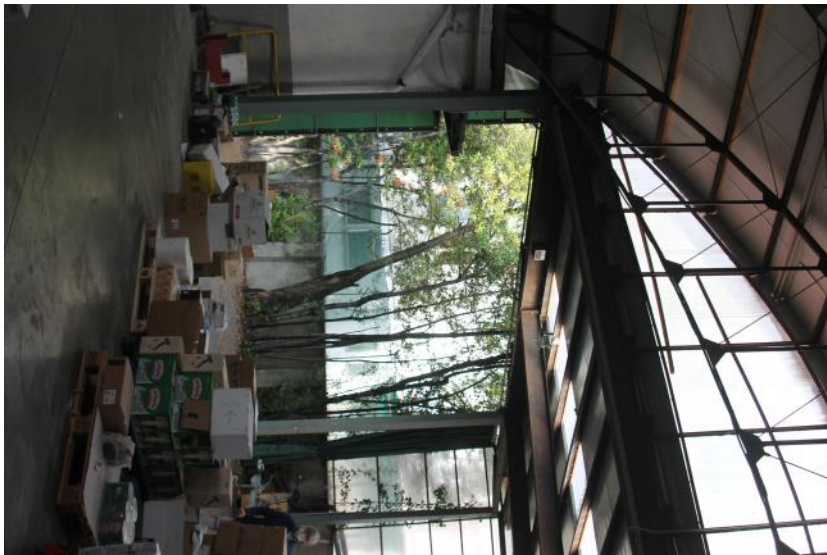
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota e aggiornato nei primi anni 2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Depositi da cortile comune



Deposito zona tettoie



Deposito zona tettoie



Magazzini interni



Magazzini interni

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6051 del 08/07/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: costruzione capannone ad uso deposito commerciale, fusione e cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione con cambio d'uso

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1461/86

Rilascio in data 08/07/1994 al n. di prot. 6051

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: la Concessione in Sanatoria regolarmente approvata (all. G) presenta piccole difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile come da rilievo allegato (all. H2), tali difformità non hanno rilevanza urbanistica.

Numero pratica: 2053/11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: rifacimento coperture

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/09/2011 al n. di prot. E0109288

Rilascio in data 23/09/2011 al n. di prot. E0109288

NOTE: la pratica SCIA 2053/11 comprende anche l'Autorizzazione paesistica (all.G14/19)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
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:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
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: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione dei locali e diversa destinazione d'uso nelle schede relative al pignoramento, inoltre l'estratto mappa non comprende parti di edificio esistenti.

Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano pratiche di aggiornamento e variazione catastale.

Descrizione delle opere da aggiornare: ampliamenti e diversa conformazione dell' immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto alla presentazione e approvazione delle seguenti pratiche: aggiornamento dell'estratto mappa con inserimento degli ampliamenti effettuati nel tempo (all. D), elaborato planimetrico obbligatorio e indispensabile alla divisione dei Lotti di vendita (all. E), pratica DOCFA per nuove planimetrie catastali con corretta distribuzione degli spazi interni (all. F2). Le nuove pratiche aggiornano la situazione catastale e ne regolarizzano la conformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di cessione - 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: : successione trascritta a Bergamo il 2/08/1983 rp. 18828 rg. 15787; atto di cessione Notaio G. B. Anselmo trascritto a Bergamo il 25/02/1983 rp. 4697 rg. 3928; atto di cessione Notaio G. B. Anselmo trascritto a Bergamo il 10/08/1983 rp. 19709 rg. 16525.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

Dati precedenti relativi ai corpi: 01

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: 01

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il Lotto 2 in oggetto condivide con il Lotto 1 un'area comune contraddistinta al mapp. 3504 sub. 701, l'area è adibita a cortile comune ed è attrezzata con cancello da cui si ha accesso carrabile e pedonale per entrambi i Lotti dalla Via Ghislandi.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

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

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 01

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzini al piano terra	sup lorda di pavimento	314,00	1,00	314,00
Deposito coperto al piano terra	sup lorda di pavimento	286,00	0,70	200,20

Quota di 1/2 indiviso di cortile in comune con Lotto 2	sup lorda di pavimento	91,00	0,10	9,10
locali deposito e servizi	sup lorda di pavimento	35,00	0,70	24,50
		726,00		547,80

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

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 28/11/2018 registrato Registrato a Bergamo il 29/11/2018 ai nn.4145 serie 3
Tipologia contratto: Contratto di comodato d'uso gratuito, scadenza 28/11/2028
Data di rilascio: 28/11/2028

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

Opponibilità ai terzi: SI

va evidenziato che nel Contratto di comodato d'uso gratuito (all. M) la proprietà ceduta viene identificata con il mapp.3504 sub.1, tale mappale non comprende però tutto il piano terra che il comodatario occupa utilizzando anche il mapp. 2328, la delimitazione dei mappali la si evince dall'estratto mappa valido al tempo della firma del Contratto di comodato (all. N).

Note: L'immobile di cui al Lotto 2 risulta occupato da: - arredi e attrezzature varie venduti all'asta dal fallimento Ci.di.a. S.r.l. di cui gli esecutati erano soci, i beni non sono ancora stati ritirati dagli aggiudicatari; - prodotti alimentari di proprietà della ditta "Guarnieri Alimentari S.r.l." che occupa i locali in forza di Contratto di comodato d'uso gratuito.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

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: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Borsino immobiliare

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 640/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 620/mq

- Borsino Immobiliare € 660/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

12.3 Valutazione corpi:

01. Magazzini e locali di deposito [C2]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 294.975,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzini al piano terra	314,00	€ 600,00	€ 188.400,00
Deposito coperto al piano terra	200,20	€ 450,00	€ 90.090,00
Quota di 1/2 indiviso di cortile in comune con Lotto 2	9,10	€ 600,00	€ 5.460,00
locali deposito e servizi	24,50	€ 450,00	€ 11.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 294.975,00
Valore corpo			€ 294.975,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 294.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Magazzini e locali di deposito [C2]	547,80	€ 294.975,00	€ 163.875,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 44.246,25

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 58.995,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 106.518,00

Valore diritto e quota € 106.518,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 106.518,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

Lotto: 03 - Quota di 1/3 - abitazione + deposito sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 01.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Note: Quota 1/3 di proprietà indivisa OMISSIS di abitazione, accessori e parti comuni posta in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3 (all. B3 documentazione fotografica - all. C3 nuovo accatastamento - all. F3 planimetrie catastali - all. H3 pianta stato di fatto)

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ABITAZIONE mapp. 2328 sub. 703 OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà OMISSIS - quota 1/3 di piena proprietà OMISSIS - quota 1/3 di piena proprietà, foglio 53, particella 2328, subalterno 703, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 2°, comune Bergamo, categoria A/3, classe 7, consistenza vani 7, rendita € 759,19

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84.723 per allineamento mappe degli originali mapp.2328 sub.703 e 704, a sua volta derivante da variazione del 15/06/2010 n. 14.390 dalla divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 4, quest'ultimo così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 05/05/1988 n. 9.272. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.703 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord affaccio su cortile mapp. 3504 sub.701, in lato est affaccio su terrazza mapp.2328 sub.701, in lato sud con altro edificio mapp.2719, in lato ovest affaccio su Via Ghislandi.

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

SI

Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però alcune difformità tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale dell'immobile, si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuova pratica catastale che includesse le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.

Identificativo corpo: 02.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Note: Quota 1/3 di proprietà indivisa OMISSIS di soffitta più parti comuni posta in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3 comprensiva di bene comune non censibile mapp. 2328 sub. 713 in comune con mapp. 2328 sub. 714 (all. B3 documentazione fotografica - all. C3 nuovo accatastamento - all. F3 planimetrie catastali - all. H3 pianta stato di fatto).

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEPOSITO SOTTOTETTO mapp. 2328 sub. 704 OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà; OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà; OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà., foglio 53, particella 2328, subalterno 704, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 3°, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 53, rendita € 206,07

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84.724 per allineamento mappe degli originali mapp.2328 sub.703 e 704, a sua volta derivante da variazione del 15/06/2010 n. 14.390 dalla divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 4, quest'ultimo così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 05/05/1988 n. 9.272. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.704 del 12/02/2021.

Confini: la prima porzione posta in lato nord/est confina In lato nord con affaccio su cortile mapp. 3504 sub. 701, in lato est affaccio su terrazza mapp.2328 sub.701, in lato sud con mapp.2328 sub. 713, in lato ovest con parte comune mapp. 2328 sub. 707 e mapp.2328 sub.713; la seconda porzione posta in lato sud/ovest confina In lato nord con parte comune mapp. 2328 sub. 707 e mapp.2328 sub.713, in lato est affaccio su terrazza mapp.2328 sub.701, in lato sud con altro edificio mapp.2719, in lato ovest con scale comuni mapp. 2328 sub. 705.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DISIMPEGNO COMUNE SOTTOTETTO mapp. 2328 sub. 713 OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà; OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà; OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà., foglio 53, particella 2328, subalterno 713, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 3°, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 20, rendita € 39,04

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84.724 per allineamento mappe degli originali mapp.2328 sub.703 e 704, a sua volta derivante da variazione del 15/06/2010 n. 14.390 dalla divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 4, quest'ultimo così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 05/05/1988 n. 9.272. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.713 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con mapp. 2328 sub. 704, in lato est con mapp.2328 sub.714, in lato sud con mapp.2328 sub. 704 e scala comune mapp. 2328 sub. 706, in lato ovest con mapp.2328 sub.714.

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

SI

Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però alcune difformità tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale dell'immobile si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuova pratica catastale che includesse le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3, le proprietà sono poste al piano secondo e terzo di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare di cui al mapp. 2328 sub.703, parte del Lotto 3 (all. H3), consiste in un'abitazione posta al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra. L'edificio è a destinazione mista, magazzini e residenze, è stato costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **211,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in discreto stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: discrete
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: discrete
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica, graniglia di marmo, parquet condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

	condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota e aggiornato nel 1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas e caloriferi
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	24 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Ingresso



Cucina



Soggiorno



Camera 1



Bagno 1

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **02**

Le unità immobiliari di cui ai mapp. 2328 sub.704 e 713, parte del Lotto 3 (all. H3), consistono in una soffitta e di un disimpegno comune posti al piano terzo di un edificio di quattro piani fuori terra. L'edificio è a destinazione mista, magazzini e residenze, è stato costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrabile e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 di media

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in discreto stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: legno condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Sottotetto lato nord/est



Sottotetto lato nord/est



Sottotetto lato nord/est



Sottotetto lato sud/ovest



Sottotetto lato sud/ovest

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Numero pratica: non risultano pratiche edilizie - edificio costruito in epoca remota negli anni '30

Dati precedenti relativi ai corpi: 01

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Numero pratica: non risultano pratiche edilizie - edificio costruito in epoca remota negli anni '30

Dati precedenti relativi ai corpi: 02

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 01.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

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

Identificativo corpo: 02.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 01.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
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:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: 02.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
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:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
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: 01.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.703 diversa conformazione dei locali
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con nuova conformazione spazi interni dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto a presentare la pratica DOCFA riguardante il mappale 2328 sub.703 per diversa distribuzione degli spazi interni. La nuova pratica aggiorna la situazione catastale e ne regolarizza la conformità (all. C3 - F3).

Identificativo corpo: 02.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.704 e 713 diversa conformazione degli immobili.
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con nuova conformazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto a presentare la pratica DOCFA riguardante il mappali 2328 sub.704 e sub. 713 per diversa conformazione degli immobili. La nuova pratica aggiorna la situazione catastale e ne regolarizza la conformità (all. C3 - F3).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - 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: : successione trascritta a Bergamo il 2/08/1983 rp. 18828 rg. 15787; atto di divisione Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 03/09/1988 rp. 24809 rg. 17940.

Dati precedenti relativi ai corpi: 01

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - 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: : successione 1/9 trascritta a Bergamo il 2/08/1983 rp. 18828 rg. 15787; atto di divisione Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 03/09/1988 rp. 24809 rg. 17940.

Dati precedenti relativi ai corpi: 02

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

Dati precedenti relativi ai corpi: 01

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

Dati precedenti relativi ai corpi: 02

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: 01

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: 02

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 01

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il mapp. 2328 sub. 703 usufruisce degli spazi di accesso all'unità immobiliare quali, ingresso, scale e disimpegni, contraddistinti nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili (all. E).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

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

Avvertenze ulteriori: NO

Identificativo corpo: 02

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il mapp. 2328 sub. 704 usufruisce degli spazi di accesso all'unità immobiliare quali, ingresso, scale e disimpegni, contraddistinti nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili (all. E).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

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

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: 01****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	195,00	1,00	195,00
Balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
		211,00		200,28

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

Identificativo corpo: 02**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito sottotetto	sup lorda di pavimento	77,00	0,10	7,70
Disimpegno comune mq. 20 : 2 = 10	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		87,00		8,70

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

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 01

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Libero

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'unità immobiliare di cui al mapp.2328 sub.703 risulta libera da persone ma occupata da arredi, i mobili sono di proprietà della defunta madre del debitore OMISSIS.

Identificativo corpo: 02

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'unità immobiliare di cui al mapp.2328 sub.704 risulta occupata da arredi e oggetti vari di proprietà del debitore OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

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: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate;
- Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 1300/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 1.500/mq
- Borsino Immobiliare € 1.340/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

12.3 Valutazione corpi:

01. Abitazione di tipo economico [A3]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.364,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano secondo	195,00	€ 1.300,00	€ 253.500,00
Balconi	5,28	€ 1.300,00	€ 6.864,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 260.364,00
Valore corpo			€ 260.364,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 260.364,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.788,00

02. Magazzini e locali di deposito [C2]**Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.310,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito sottotetto	7,70	€ 1.300,00	€ 10.010,00
Disimpegno comune mq. 20 : 2 = 10	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.310,00
Valore corpo			€ 11.310,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.770,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Abitazione di tipo economico [A3]	200,28	€ 260.364,00	€ 86.788,00
02	Magazzini e locali di deposito [C2]	8,70	€ 11.310,00	€ 3.770,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 40.751,10

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 54.334,80

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 58,86

Valore diritto e quota € 58.862,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58,86

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

Lotto: 04 - Quota di 1/2 - N°2 cantine**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota 1/2 OMISSIS e quota 1/2 OMISSIS di n.2 cantine più spazio comune poste in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3 (all. C4 nuovo accatastamento - all. F4 planimetrie catastali - H4 pianta stato di fatto).
IL PIGNORAMENTO GRAVA LIMITATAMENTE ALLA "COMPLESSIVA" QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEPOSITO/CANTINA mapp. 2328 sub. 708 OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà OMIS-
SIS - quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 53, particella 2328, subalterno 708, indirizzo Via V. Ghislandi
n.3, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 20, rendita € 38,27

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 nn. 84714/84716 per bonifica identificativo catastale per al-
lineamento mappe dagli originali mapp.2328 sub. 6 e 7 costituiti in forza di denuncia di nuova cos-
truzione del 05/05/1988 nn. 9271/9273. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.708 del
12/02/2021.

Confini: in lato nord con terrapieno, in lato est con mapp. 2328 sub. 715, in lato sud con spazio comune
mapp. 2328 sub.707, in lato ovest con terrapieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEPOSITO/CANTINA mapp. 2328 sub. 709 OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà; OMIS-
SIS quota di 1/2 di piena proprietà., foglio 53, particella 2328, subalterno 709, indirizzo Via V. Ghislandi
n.3, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 18, rendita € 32,38

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 nn. 84714/84716 per bonifica identificativo catastale per al-
lineamento mappe dagli originali mapp.2328 sub. 6 e 7 costituiti in forza di denuncia di nuova cos-
truzione del 05/05/1988 nn. 9271/9273. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.709 del
12/02/2021.

Confini: in lato nord con spazio comune mapp. 2328 sub. 707, in lati est con terrapieno, in lato ovest con
scala comune mapp. 2328 sub. 707.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DISIMPEGNO E SCALA COMUNI mapp. 2328 sub. 707 OMISSIS quota di 1/2 di piena propri-
età; OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà., foglio 53, particella 2328, subalterno 707, indirizzo Via V.
Ghislandi n.3, piano T - S1, comune Bergamo

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 nn. 84714/84716 per bonifica identificativo catastale per al-
lineamento mappe dagli originali mapp.2328 sub. 6 e 7 costituiti in forza di denuncia di nuova cos-
truzione del 05/05/1988 nn. 9271/9273. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.707 del
12/02/2021.

Confini: in lato nord con terrapieno, in lato est con mapp. 2328 sub. 708 e mapp. 2328 sub. 715, in lato
sud con terrapieno, in lato ovest con mapp. 2328 sub. 709.

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

SI

Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però alcune evidenti difformità tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale degli immobili si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuove pratiche catastali che includessero le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.

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

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3, le proprietà sono poste al piano interrato di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **01**

Le unità immobiliari di cui al Lotto 4 (all. H4) consistono in n.2 cantine e disimpegno comune poste al piano interrato di un edificio di quattro piani fuori terra. L'edificio è a destinazione mista, magazzini e residenze, è stato costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; 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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto le unità immobiliari non presentano visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trovano in discreto stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: scarse
<i>Travi</i>	materiale: c.a.

	condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Ingresso comune alle cantine



Scala comune



Cantina lato nord/est



Cantina lato sud/ovest



Cantina lato sud/ovest

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: non risultano pratiche edilizie - edificio costruito in epoca remota negli anni '30

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
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:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
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: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.708 diversa conformazione dell'immobile
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.709 diversa conformazione dell'immobile
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.707 diversa conformazione dell'immobile
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto a presentare la pratica DOCFA riguardante i mappali 2328 sub.708 - 709 - 707 per diversa conformazione degli immobili. Le nuove pratiche aggiornano la situazione catastale e ne regolarizzano la conformità (all. F4).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: : atto di compravendita Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 18/12/1991 rp. 37329 rg. 28089.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

Dati precedenti relativi ai corpi: 01

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: 01

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il Lotto 4 usufruisce degli spazi di accesso alle proprie unità immobiliari quali, ingresso, scale e disimpegni, contraddistinti nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili (all. E).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

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

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 01

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina mapp.2328 sub.708	sup lorda di pavimento	19,00	0,10	1,90
cantina mapp.2328 sub.709	sup lorda di pavimento	21,00	0,10	2,10
spazi comuni mapp.2328 sub.707	sup lorda di pavimento	26,00	0,10	2,60
		66,00		6,60

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

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Le cantine di cui al Lotto 4 sono utilizzate come deposito di materiali vari di proprietà dei debitori.

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

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fab-

bricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

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: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Borsino immobiliare

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 1300/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 1.500/mq

- Borsino Immobiliare € 1.340/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

12.3 Valutazione corpi:

01. Magazzini e locali di deposito [C2]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina mapp.2328 sub.708	1,90	€ 1.300,00	€ 2.470,00
cantina mapp.2328 sub.709	2,10	€ 1.300,00	€ 2.730,00
spazi comuni mapp.2328 sub. 707	2,60	€ 1.300,00	€ 3.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.580,00
pignoramento di 1/2 dei beni immobili detrazione del 50.00%			€ -4.290,00
Valore corpo			€ 4.290,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Magazzini e locali di deposito [C2]	6,60	€ 4.290,00	€ 4.290,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 643,50
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 858,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 2.788,50
Valore diritto e quota	€ 2.788,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.788,50
---	-------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

Lotto: 05 - Quota di 1/2 - deposito sottotetto**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota 1/2 OMISSIS e quota 1/2 OMISSIS di deposito sottotetto più disimpegno comune posta in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3 (all. C5 nuovo accatastamento - all. F5 planimetrie catastali - all. H5 pianta stato di fatto). IL PIGNORAMENTO GRAVA LIMITATAMENTE ALLA "COMPLESSIVA" QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DEPOSITO/SOTTOTETTO mapp. 2328 sub. 714 OMISSIS- quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 53, particella 2328, subalterno 714, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 3°, comune Bergamo, categoria C/2, classe 1, superficie mq. 64, rendita € 140,99

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84721 per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe dall'originario mapp. 2328 sub. 702 a sua volta derivante da variazione del 18/11/1999 n. D07926 per divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 3. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub. 714 del 12/02/2021.

Confini: la prima porzione posta in lato nord/ovest confina In lato nord con affaccio su cortile mapp. 3504 sub. 701, in lato est con mapp.2328 sub.704, in lato sud con parti comuni mapp. 2328 sub. 713 e sub. 706, in lato ovest con altro edificio mapp. 2719 e affaccio su Via Ghislandi; la seconda porzione posta in lato sud/est confina In lato nord con mapp.2328 sub.704, in lato est affaccio su terrazza mapp.2328 sub.701, in lato sud con mapp.2328 sub. 704, in lato ovest con parte comune mapp. 2328 sub. 713.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DISIMPEGNO COMUNE mapp. 2328 sub. 713 OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS- quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 53, particella 2328, subalterno 713, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 3°, comune Bergamo, categoria C/2, classe 1, superficie mq. 20, rendita € 39,04

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84721 per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe dall'originario mapp. 2328 sub. 702 a sua volta derivante da variazione del 18/11/1999 n. D07926 per divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 3. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub. 713 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con mapp. 2328 sub. 714, in lato est con mapp.2328 sub.704, in lato sud con mapp. 2328 sub. 714 e sub. 704, in lato ovest con scala comune mapp. 2328 sub. 706.

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

SI

Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però alcune evidenti difformità tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale

degli immobili si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuove pratiche catastali che includessero le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3, la proprietà è posta al piano terzo di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare di cui al Lotto 5 (all. H5) consiste in una soffitta con disimpegno comune posta al piano terzo di un edificio di quattro piani fuori terra. L'edificio è a destinazione mista, magazzini e residenze, è stato costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,34 di media

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in discreto stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: legno condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

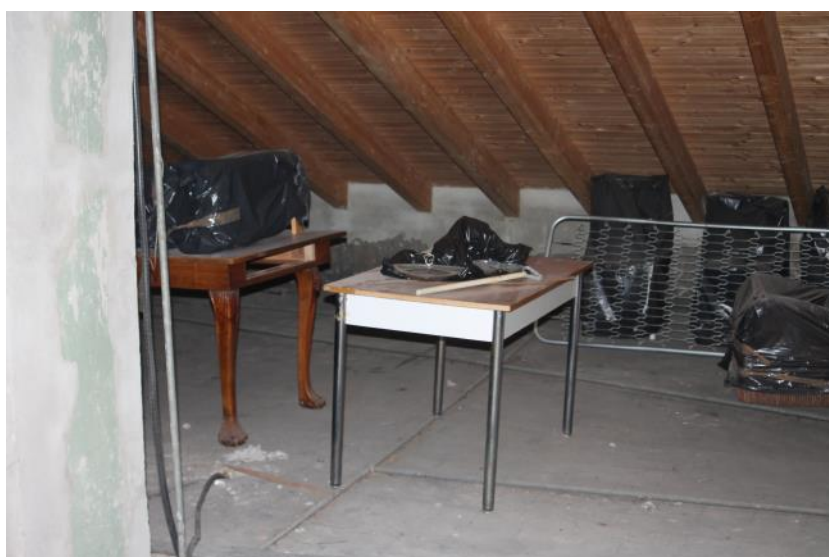
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Sottotetto lato sud/est



Sottotetto lato nord/ovest



Sottotetto lato nord/ovest



Sottotetto lato sud/est



Sottotetto zona ingresso comune

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: non risultano pratiche edilizie - edificio costruito in epoca remota negli anni '30

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici

Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
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:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
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: 01.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.714 diversa conformazione dell'immobile
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.713 diversa conformazione dell'immobile
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto a presentare la pratica DOCFA riguardante il mappale 2328 sub.714 e sub. 713 per diversa conformazione dell'immobile. La nuova pratica aggiorna la situazione catastale e ne regolarizza la conformità (all. F5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: : atto di compravendita Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 30/03/2000 rp. 12168 rg. 8932 da OMISSIS in forza di atto di divisione Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 03/09/1988 rp. 24809 rg. 17940.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

Dati precedenti relativi ai corpi: 01

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: 01

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il Lotto 5 usufruisce degli spazi di accesso all'unità immobiliare quali, ingresso, scale e disimpegni, contraddistinti nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili (all. E).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

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

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 01

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
deposito sottotetto	sup lorda di pavimento	98,00	0,10	9,80
disimpegno comune mq. 20,52 : 2 = mq. 10,26	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		108,00		10,80

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

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

Note: La soffitta di cui al Lotto 5 viene utilizzata come deposito di materiali vari di proprietà dei debitori.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

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: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Borsino immobiliare

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 1300/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 1.500/mq

- Borsino Immobiliare € 1.340/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

12.3 Valutazione corpi:

01. Magazzini e locali di deposito [C2]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.020,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito sottotetto	9,80	€ 1.300,00	€ 12.740,00
disimpegno comune mq. 20,52 : 2 = mq. 10,26	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.040,00
pignoramento di 1/2 dei beni immobili detrazione del 50.00%			€ -7.020,00
Valore corpo			€ 7.020,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.020,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
01	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,80	€ 7.020,00	€ 7.020,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.053,00

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 1.404,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 4.563,00

Valore diritto e quota € 4.563,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 4.563,00

trova:

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

Lotto: 06 - Quota di 1/2 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 01.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3

Note: Quota 1/2 OMISSIS e quota 1/2 OMISSIS di autorimessa posta in Bergamo Via Malfassi n.3 (all. C6 visura catastale - all. F6 planimetria catastale). IL PIGNORAMENTO GRAVA LIMITATAMENTE ALLA "COMPLESSIVA" QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AUTORIMESSA mapp. 16048 sub. 99 OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 53, particella 16048, subalterno 99, indirizzo Via Malfassi n.3, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza mq.16, rendita € 80,98

Derivante da: fabbricato sorto su area distinta al CT foglio 53 mapp.16048 ente urbano, in forza di tipo mappale tabella di variazione del 26-01-2000 n.301.591, derivante dalla fusione degli originali mappali 17, 18, 5629, 5630 (all. C6).

Confini: in lato sud con corsello comune da cui si accede, in lato est con altra autorimessa mapp.16048 sub.98, in lati nord e ovest con vani tecnici beni comuni non censibili.

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bergamo Via Malfassi n.3, la proprietà è posta al primo piano interrato di un edificio ultimato nell'anno 2.000 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare di cui al Lotto 6 consiste in un'autorimessa posta al piano 1° interrato di un edificio di cinque piani fuori terra. L'edificio è a destinazione residenziale ed è stato ultimato nell'anno 2000, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Malassi.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: 1° interrato

L'edificio è stato costruito nel: anno 2.000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: discrete
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: cemento armato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: c.a. prefabbricato condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Ingresso carrale da Via Malfassi



Ingresso carrale da Via Malfassi



Autorimessa dal corsello



Autorimessa



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 13285/96 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 13285

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 7751

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: 01.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: 01.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	AD3: tessuto aperto ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Indice edificabilità EF=1.40; altezza=H 6 piani; rapporto copertura RC=35%; indice permeabilità Ip=30%
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	AD3: tessuto aperto ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Indice edificabilità EF=1.40; altezza=H 6 piani; rapporto copertura RC=35%; indice permeabilità Ip=30%
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Indice edificabilità EF=1.40; altezza=H 6 piani; rapporto copertura RC=35%; indice permeabilità Ip=30%
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:	1,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	6 piani
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: 01.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/1992 al 12/12/1995. In forza di atto di fusione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/1995 al 28/10/1999. In forza di atto di rettifica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/10/1999 al 14/05/2001. In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: : immobile pervenuto a IN.ED. S.r.l. in forza di atto di fusione Notaio Paolo Marinelli trascritto a Bergamo il 26/01/1993 rp. 2741 rg. 2163, successivamente rettificato con atto a rogito Notaio Paolo Marinelli trascritto a Bergamo il 9/01/1996 rp. 1001 rg. 759 e successiva identificazione catastale con scrittura privata autenticata da Notaio Giovanni Vacirca trascritta a Bergamo il 19/11/1999 rp. 45816 rg. 33517, con i quali la IN.ED. S.r.l. riceveva dalla società Cogedil S.r.l. la quota di 1/1 di piena proprietà; IN.ED. S.r.l. vendeva ai debitori con atto di compravendita Notaio Giovanni Vacirca trascritto a Bergamo il 25/05/2001 rp. 20162 rg. 14936.**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

Dati precedenti relativi ai corpi: 01**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: 01**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 87,79**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 22,51 per saldo 2020 + € 87,79 quota 2021 = tot. € 110,30**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 6,939/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il Lotto 6 risulta proprietario in millesimi delle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili, a seguito di dichiarazione di fabbricato urbano presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 04/04/2000 protocollo n. E00627/00.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** NO**Note Indice di prestazione energetica:** NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: 01****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:** SI

Note: L'autorimessa di cui al Lotto 6 viene utilizzata dai debitori eseguiti.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

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:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate
- Borsino immobiliare
- ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 1.600/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 1.800/mq.
- Borsino Immobiliare € 1.500/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

12.3 Valutazione corpi:

01. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,00	€ 1.600,00	€ 25.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.600,00
pignoramento di 1/2 dei beni immobili detrazione del 50.00%			€ -12.800,00
Valore corpo			€ 12.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

01	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	16,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00
----	---	-------	-------------	-------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.920,00
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 8.320,00
Valore diritto e quota	€ 8.320,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.320,00
---	-------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

Allegati

all. A - scheda di controllo
all. B1-2-3 documentazione fotografica
all. C1-2-3-4-5-6 documentazione catastale
all. D estratto mappa + tipo mappale
all. E elaborato planimetrico
all. F1-2-3-4-5-6 planimetrie catastali
all. G pratiche edilizie
all. H1-2-3-4-5 piante rilievo stato di fatto immobili
all. I1-2-3-4 ispezioni ipotecarie
all. L estratto atto di matrimonio
all. M contratto comodato d'uso gratuito
all. N estratto mappa precedente alle variazioni catastali
all. O spese condominiali
Dichiarazione trasmissione perizia
Perizia privacy
Perizia succinta
Foglio riassuntivo identificativi catastali

15-02-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus