

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 168/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec: ilariavizzardi@archiworldpec.it

Beni in **Soriso (BG)**
Località/Frazione
via Don Nicola Ati, 21

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione e box

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

Beni in **Almenno San Salvatore (BG)**
Località/Frazione
via Virano, 2

INDICE

Lotto: 002 - box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: B- box	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: B- box	14
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: B- box	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: B- box	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: B- box	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo:	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: B- box	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: B- box	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	19
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto	20
Regime fiscale della vendita	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2025 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Data nomina: 30-05-2025

Data giuramento: 03-06-2025

Data sopralluogo: 30-06-2025

Beni in **Soriso** (BG)
via Don Nicola Ati, 21

Lotto: 001 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione e box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Don Nicola Ati, 21

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 11211, subalterno 5, indirizzo via Don Nicola Ati, 21, piano T, S1, comune Soriso, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 103 mq, escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 568,10 €

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 11211, subalterno 10, indirizzo via Don Nicola Ati, 21, piano S1, comune Soriso, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita € 47,77€

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile si trova in una tranquilla zona residenziale nel Comune di Soriso, limitrofo a Bergamo, in buona posizione per i collegamenti con la città. Il quartiere nel centro abitato è ben servito e vicino ai principali servizi.

Caratteristiche zona: residenziale, commerciale centrale, limitrofa al centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola infanzia (1,7 km), scuola primaria (600 m), scuola secondaria (2,8 km), supermercato (700 m), parco cittadino (600 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo.

Attrazioni storiche: Bergamo alta.

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale di Bergamo 10 km, stazione ferroviaria di Bergamo 8 km, aeroporto di Orio al Serio 11 km, fermata dell'autobus 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A abitazione e box**

L'abitazione di mq 105,70 lordi, posta al piano terra ed interrato.

Al piano terra troviamo

1 cucina

1 soggiorno

1 disimpegno

1 bagno

1 camera matrimoniale

1 camera singola

e al piano interrato

1 disimpegno

1 lavanderia

1 locale di sgombero

Superficie complessiva di circa mq **256,70**

E' posto al piano: T,S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione: gli impianti e le finiture sono di buona qualità e ben conservati.

Si nota solo qualche piccolo segno di usura sulle due persiane esterne in legno poste a nord e qualche traccia di umidità sul soffitto del bagno al piano terra.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: soglie in marmo. solo due persiane (quelle delle camere d letto al piano terra) risultano leggermente usurate nella parte inferiore delle ante.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: REI condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso box

<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole portoghesi condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: presente rivestimento: intonaco condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone Note: davanti alla cucina presente pavimentazione esterna in piastrelle in cotto
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina, bagno al piano terra e tutto il piano interrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere da letto e disimpegno al piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: box
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: saracinesca basculante materiale: acciaio zincato condizioni: buone Riferito limitatamente a: box
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno e lavanderia
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: soggiorno materiale: stucco condizioni: buone Riferito limitatamente a: una parete del soggiorno e una nella camera matrimoniale
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone

	conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Energia solare</i>	tipologia: pannelli termici solari utilizzo: scaldabagno condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: riscaldamento a pavimento 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>	2009
<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 condensazione
<i>Stato impianto</i>	attivo
<i>Potenza nominale</i>	24,6 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ultimo controllo marzo 2022
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 15/2006 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di tre nuovi edifici a destinazione residenziale, annessi accessori e box interrati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2007 al n. di prot. 8767

Abitabilità/agibilità in data 24/07/2009

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A abitazione e box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Don Nicola Ati, 21**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A abitazione e box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Don Nicola Ati, 21**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.10 del 28-01-2013 e n.11 del 01-03-2013
Zona omogenea:	Residenziale - R8 ambito soggetto a previsioni di Piani attuativi vigenti, in particolare al Piano di Lottizzazione 13-14 Porta dei Dros.
Norme tecniche di attuazione:	R8 ambito soggetto a previsioni di Piani attuativi vigenti- art.32
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A abitazione e box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Don Nicola Ati, 21**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 25/01/2007.** In forza di atto non documentato.**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/01/2007 al 07/10/2010.** In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione e box

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: A abitazione e box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sorisole (BG), via Don Nicola Ati, 21

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1200 €.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Certificazione energetica presente ma scaduta nel 2020.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A abitazione e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'abitazione di mq 105,70 lordi, posta al piano terra ed interrato. Al piano terra troviamo 1 cucina (mq netti 9,60) 1 soggiorno (mq netti 18,80) 1 disimpegno (mq 2,60) 1 bagno (mq 5,60) 1 camera matrimoniale (mq 14,15) 1 camera singola (mq 11,40) e al piano interrato 1 disimpegno (mq 3,00) 1 lavanderia (mq 3,90) 1 locale di sgombero (mq 10,55) 1 box (mq 25,85)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
box	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
taverna	sup lorda di pavimento	25,70	0,70	17,99
giardino fino ai mq dell'abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	0,10	8,00
giardino oltre i mq abitazione	sup lorda di pavimento	43,00	0,02	0,86
		256,70		134,85

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2024

Zona: Sorisole centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criterio di stima:

PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA SITO DI RIFERIMENTO www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficiente di esposizione (esposizione nord e sud-ovest =0,90)
- Coefficienti di qualità (manutenzione discreta =1,00)
- Stato locativo (abitazione libera=1,00)
- Riscaldamento (autonomo= 1,10)
- Media dei coefficienti= 1

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sorisole;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sorisole;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare di Sorisole;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Sorisole nell'ambito Residenziale - R8 ambito soggetto alle previsioni di Piano attuativo vigente, Piano di Lottizzazione 13-14 Porta dei Dros.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 1700,00 €/mq su superficie lorda, per abitazioni in villetta, di qualità media e di 850 €/mq per il box.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (1700 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopracitate.

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:**A abitazione e box. Abitazione di tipo civile [A2]**

Sorisole (BG), via Don Nicola Ati, 21

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 220.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.445,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	80,00	€ 1.700,00	€ 136.000,00
box	28,00	€ 850,00	€ 23.800,00
taverna	17,99	€ 1.700,00	€ 30.583,00
giardino fino ai mq dell'abitazione	8,00	€ 1.700,00	€ 13.600,00
giardino oltre i mq abitazione	0,86	€ 1.700,00	€ 1.462,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 220.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.445,00
Valore Finale			€ 205.445,00
Valore corpo			€ 212.722,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 212.722,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.361,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A abitazione e box	Abitazione di tipo civile [A2]	134,85	€ 212.722,50	€ 106.361,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.272,25
--	-------------

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 191.450,25
-------------------------------	--------------

Valore diritto e quota	€ 95.725,13
------------------------	-------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 191.450,25
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è esente da IVA

Beni in **Almenno San Salvatore (BG)**
via Virano, 2

Lotto: 002 - box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B- box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Virano, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 2242, subalterno 708, indirizzo via Virano,2 , piano S1, comune Almenno San Salvatore, categoria C/6, classe 2, consistenza vani 28 mq, superficie 33 mq, rendita € 53,50

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è un'autorimessa sita in Comune di Almenno San Salvatore nella zona dell'abitato in prossimità del grande parcheggio dove si svolge il mercato. La zona del centro abitato è semicentrale e ben servita.

Caratteristiche zona: residenziale, commerciale centrale, limitrofa al centro storico

Area urbanistica: Residenziale e artigianale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola d'infanzia (3 km), scuola primaria (2 km), supermercato (200 m), piazzale mercato (50 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: i Colli di Bergamo, il fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Bergamo alta.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Ponte San Pietro 7 km, aeroporto Orio al Serio 19 km, Casello autostradale di Dalmine 16 km, fermata dell'autobus 500 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B- box**

L'immobile è un box di 32 mq di superficie lorda, con altezza interna di 2,00 metri e pavimentazione in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente/scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dello stabile sono buone, mentre quelle del box sono appena sufficienti.

Il pavimento presenta crepe nel cemento, sia l'interno del box che nella rampa di accesso (dove sono presenti anche zone di sollevamento)

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cancello di ingresso carrale
<i>Manto di copertura</i>	materiale: soletta di c.a. condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: saracinesca basculante materiale: acciaio zincato condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 386

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1966 al n. di prot. 386

Rilascio in data 14/01/1967

Abitabilità/agibilità in data 14/02/1970

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B- box.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Virano, 2
Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica presente presso gli Uffici Comunali di Almenno San Salvatore, approvata e autorizzata, vede presente il disegno di un box con apertura basculante più piccola di quella riscontrata nel rilievo dell'immobile e la presenza di spallette laterali. Inoltre l'autorimessa non risulta nel Certificato di agibilità del 1970, è invece menzionata nel Certificato di collaudo, eseguito dopo la costruzione, come sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria che preveda l'aumento della larghezza della basculante e inserimento del box nel certificato di agibilità.

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento della planimetria del box e richiesta del Certificato di agibilità.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria e aggiornamento dell'agibilità</i>	€ 516,00
<i>diritti di segreteria del Comune</i>	€ 100,00
<i>tecnico abilitato per redazione della Cila</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 1.416,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

Presso gli Archivi del Comune di Almenno San Salvatore si sono reperiti i seguenti documenti:

- Licenza edilizia relativa all'intero fabbricato, P.E. n.386 del 1966,
- Certificato di abitabilità del 14-02-1970 in cui non viene citato il box
- Tavola del Piano Interrato (con il disegno del box) approvata dal Sindaco e dai Vigili del Fuoco, datata 13 gennaio 1967.
- Certificato di Collaudo dei Cementi armati (dell'intero fabbricato e del box), rilasciato in data gennaio 1967, che esplicita come la pratica edilizia dell'intero fabbricato sia avvenuta come sanatoria.

Nonostante il box non venga citato nel Certificato di agibilità, lo stato legittimo del box risulta comprovato, poichè è presente sia nella Tavola del piano interrato approvata dai Vigili del Fuoco che nel Certificato di Collaudo, documenti precedenti alla Legge Ponte n.765 del 6 agosto 1967. Si può considerare quindi legittimamente costruito.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: B- box.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Virano, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n.40 del 17/10/2015, rettifica n.3 del D,C.C. n.46 del 24/11/2021
Zona omogenea:	Sistema della Residenza -Tessuto saturo
Norme tecniche di attuazione:	art.10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	=esistente
Volume massimo ammesso:	=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: B- box.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Virano, 2**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/01/1974 al 05/10/2006. In forza di atto non documentato.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/10/2006 al 30/12/2016. 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.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 18-12-2020 ai nn. 59130/40001

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2016 al 29/07/2020. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 18-12-2020 ai nn. 59131/40002

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- box

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: B- box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), via Virano, 2

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B- box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è un box, la cui superficie netta è di 29 mq e lorda di 32 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2024

Zona: Almenno San Salvatore

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 770

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'immobile non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA SITO DI RIFERIMENTO www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficienti di qualità (manutenzione appena sufficiente =1,00)
- Stato locativo (abitazione libera=1,00)
- Media dei coefficienti= 1,00

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Almenno San Salvatore;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Almenno San Salvatore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare di Almenno San Salvatore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Almenno San Salvatore nell'ambito del Sistema della Residenza -Tessuto saturo - art.10.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 560,00 €/mq, per box e autorimesse.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (560 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate.

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:

B- box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Almenno San Salvatore (BG), via Virano, 2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	32,00	€ 560,00	€ 17.920,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.920,00
Valore Finale			€ 17.920,00
Valore corpo			€ 16.460,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.460,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B- box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,00	€ 16.460,00	€ 16.460,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.646,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.416,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 13.398,00
Valore diritto e quota	€ 13.398,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.398,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è esente da IVA