

**TRIBUNALE DI BERGAMO
BERGAMO**

Esecuzione Forzata

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 1425/2013

Giudice Dr. Giovanna Golinelli

**ELABORATO PERITALE
INTEGRATIVO**

Tecnico incaricato: Arch. Andrea Alessandro Carrara
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 1950
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo
C.F. CRRNRL74B28A794J

Con studio ad Alzano Lombardo (Bg) in via G. Valle 17
Tel /Fax 035.4536828
Mail: andrea@andrencarrara.com

Il presente elaborato è redatto ad integrazione della perizia originale come documento necessario a descrivere i luoghi limitrofi ad alcuni lotti, di proprietà [redacted] siti a Bergamo in via Sant. Alessandro n°8.

La presente si è resa necessaria a seguito dell'istanza depositata dall'Avv. O. Masseroni per conto [redacted]

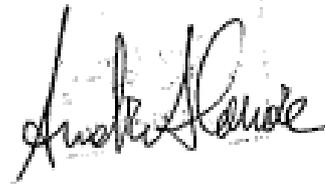
L'istanza presentata comunica la piena proprietà dei posti auto siti all'interno del cortile di uso comune con accesso dal civico 8 della via Sant'Alessandro, e posti di fronte alla proprietà [redacted], oltre a lamentare una probabile difficoltà di manovra per quanti dovranno accedere ai box pertinenziali oggetto della suddetta perizia.

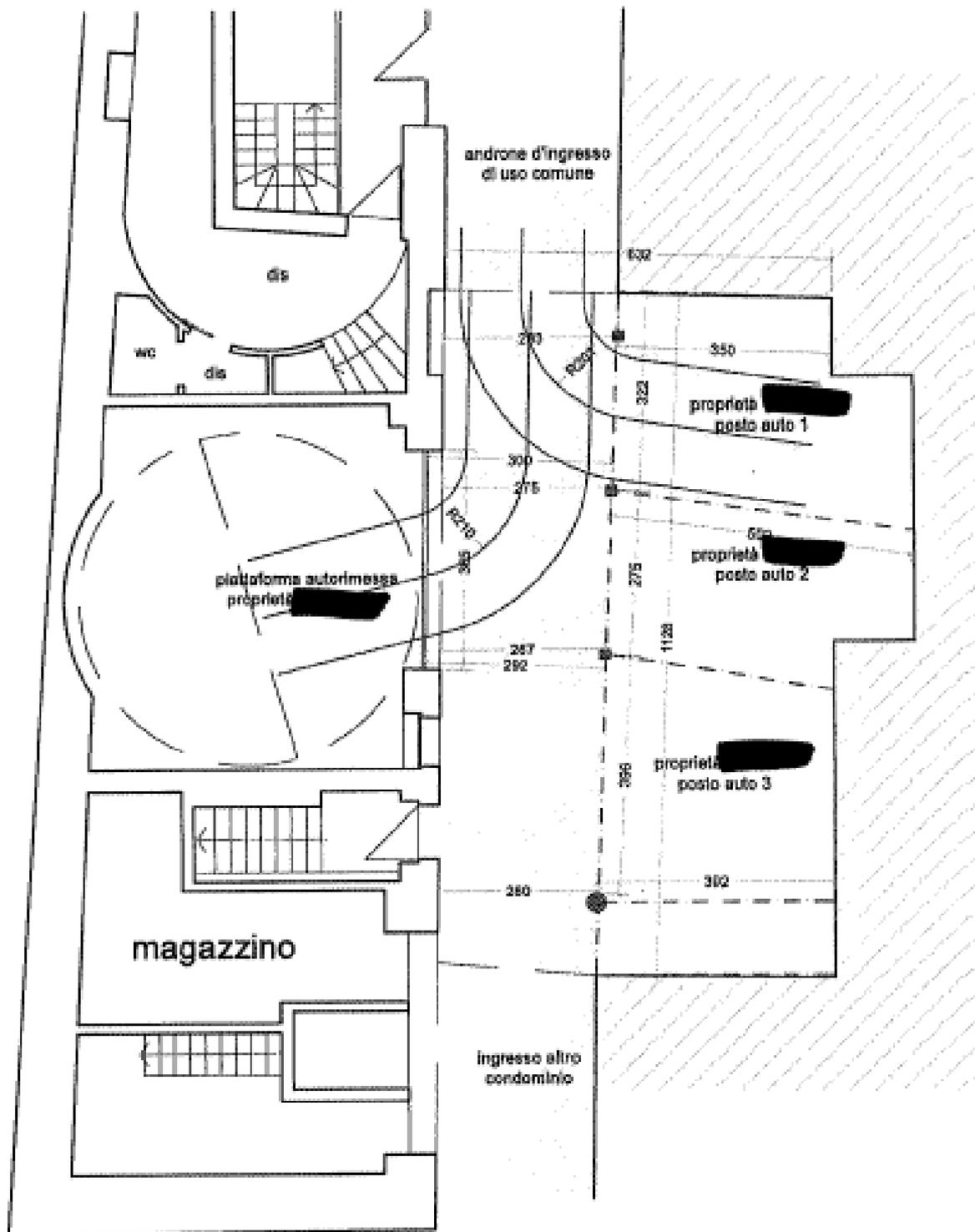
Visti i luoghi, rilevate le geometrie degli spazi di uso comune e di uso privato, con la presente si comunica

Che l'accessibilità ai box è garantita per tutte le autovetture di media e piccola dimensione.

Che tale limitazione non pregiudica la vendibilità dei lotti in quanto già valutati di minor costo proprio per la natura degli accessi esistenti e non solo della manovra necessaria per gli automezzi.

Che stante quanto allo stato di fatto, non si rilevano pregiudizi per il terzo acquirente e pertanto non si ritiene indispensabile la specifica nel bando di quanto segnalato dall'istante.





AREA DI USO COMUNE PER ACCESSO E MANOVRA DEI MEZZI

- - - - - AREA PRIVATA ADIBITA A PARCHEGGIO DI AUTOMEZZI - PROPRIETÀ [redacted]

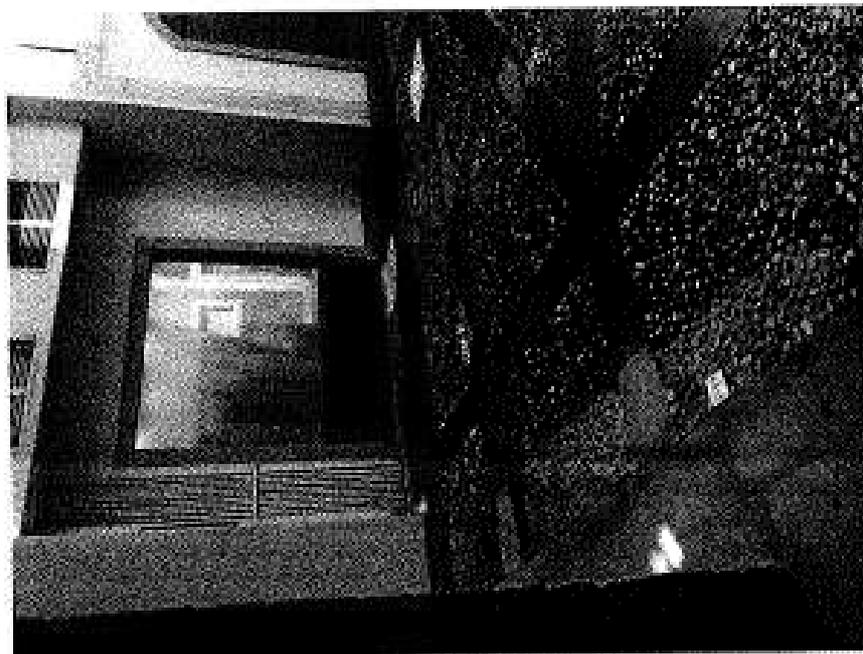


Foto 2 - Vista del parcheeggio privato

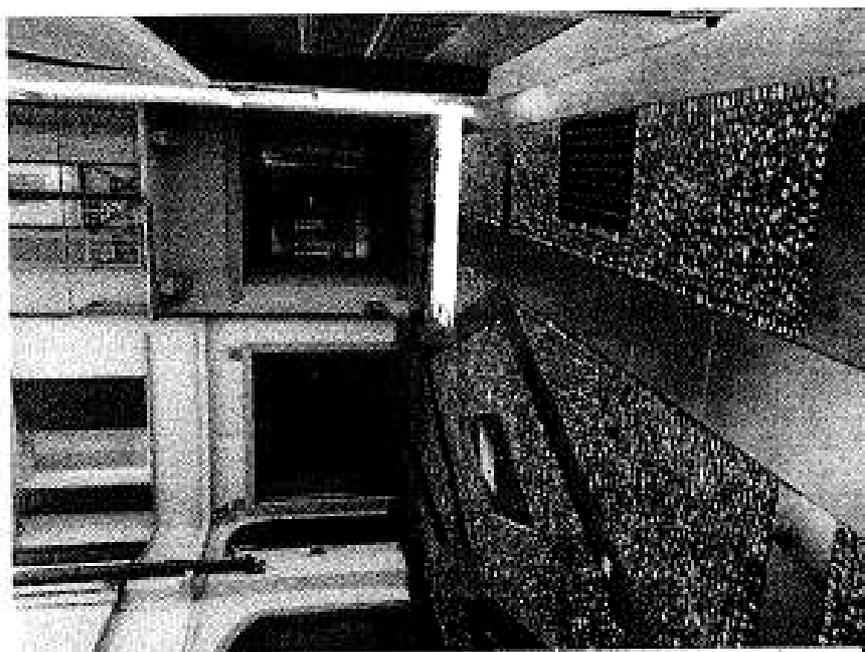


Foto 3 - Vista del corsello di ingresso e di manorra e del parcheeggio privati



Foto 4 - vista dei mezzi parcheggiati nel cortile privato. in questa situazione il parcheggio centrale della proprietà [redacted] è impraticabile mentre l'accesso all'autorimessa [redacted] comunque garantita.

Come si può ben vedere riescono a parcheggiare macchine di tutte le taglie e quindi anche l'accesso all'autorimessa è garantita ad una buona varietà di automezzi.

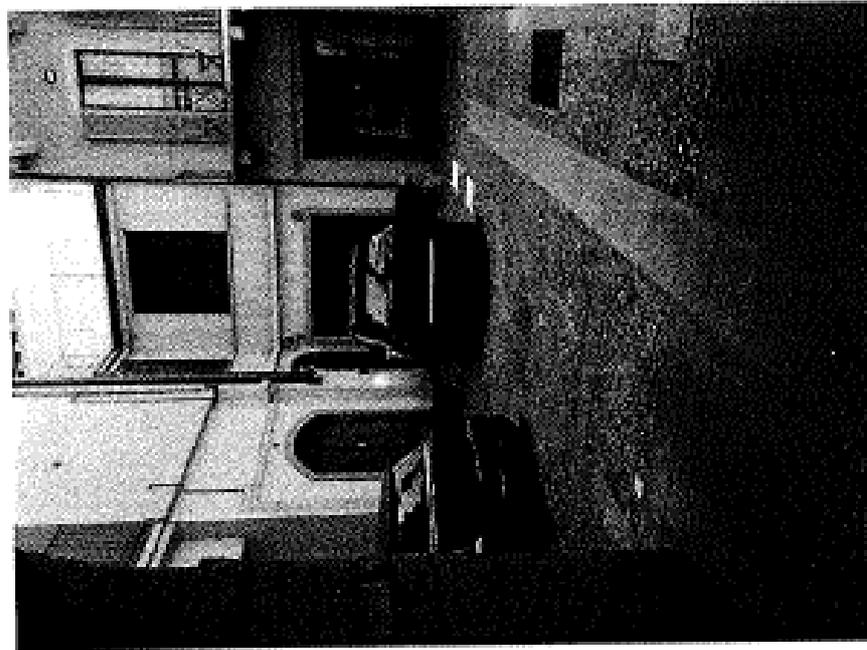


Foto 3 - vista dei mezzi parcheggiati nel cortile privato

TRIBUNALE DI BERGAMO
BERGAMO

Esecuzione Forzata

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 1425/2013

Giudice Dr. Giovanna Golinelli

ELABORATO PERITALE

- Lotto 001 : Negozio**
- Lotto 002 : Box**
- Lotto 003 : Negozio**
- Lotto 004 : Magazzino**
- Lotto 005 : Negozio**
- Lotto 006 : Deposito**
- Lotto 007 : Appartamento**

○



Esecuzione Forzata n° 4/2011/10 P. P. P.
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

-
- Lotto 008 : Appartamento**
Lotto 009 : Appartamento
Lotto 010 : Posto auto
Lotto 011 : Posto auto
Lotto 012 : Posto auto
Lotto 013 : Posto auto
Lotto 014 : Posto auto
Lotto 015 : Posto auto
Lotto 016 : Posto auto
Lotto 017 : Posto auto
Lotto 018 : Posto auto
Lotto 019 : Posto auto
Lotto 020 : Posto auto
Lotto 021 : Posto auto
Lotto 022 : Posto auto
Lotto 023 : Posto auto
Lotto 024 : Deposito
Lotto 025 : Deposito
Lotto 026 : Box
Lotto 027 : Box

Tecnico incaricato: Arch. Andrea Alessandro Carrara
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 1950
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo
C.F. CRRNRL74B28A794J

Con studio ad Alzano Lombardo (Bg) in via G. Valle 17
Tel /Fax 035.4536828
Mail: andrea@andreacarrara.com



Bene in Bergamo (Bg), Via Borgo Palazzo n°142
Lotto 001

Proprietà per la quota di 1/1 di negozio in Bergamo, via Borgo Palazzo 142, interno ad edificio condominiale.

Negozi composto da: un locale unico con annesso disimpegno e bagno, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 113,40.

(vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

NEGOZIO: foglio 12, mappale 8420 subalterno 4, categoria C/1, Classe 8, superficie 98 mq, superficie catastale 106 mq, posto al piano Terra, rendita Euro 2.591,37.

Coerenze: a Nord con area comune condominiale, a sud con prospetto su piazzale privato ad uso pubblico, a est con altro immobile di proprietà della stessa partita.

(vedere allegato 2 – visure e schede catastali).

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona periferica del comune di Bergamo a traffico locale con parcheggi liberi.

Servizi della zona: Negozi al dettaglio, zone verdi, mercato; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.

Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale e artigianale.

Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (5 Km); Ferrovia di Bergamo (4 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici



4.1 Vincoli e Oneri giuridici

- i. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Tribunale di Brescia;
- ii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna;
- iii. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno;
- iv. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

- i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED] in liquidazione, cod. fis. [REDACTED] per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni:* Nessuna
- iii. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna Difformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale:* **Nessuna Difformità** - nelle schede catastali non vi sono difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile. Nella scheda catastale delle parti comuni sono riportati tutti gli ambienti di utilizzo comune del condominio compreso il vano scala.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	Non pervenute
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari



Esecuzione Forzata n° 1425/2013 R.G.E.

Promossa da

Contro:

Attuale proprietario:

cod. fisc.

Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 14/01/2003:

- [redacted] protocollo Atto notarile del 14/01/2003 n. 9888 repertorio 112469 Rogante Dott. Farhat di Bergamo;
- [redacted] impianto meccanografico del 1987.

7. Descrizione dell'immobile

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Borgo Palazzo 142.

L'unità immobiliare ad uso commerciale, orientata a sud, è posta al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'edificio, formato da un unico corpo a corna di L, è composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, i box e i magazzini privati, al piano terra sono collocate le unità commerciali con affaccio sul lato stradale su quello laterale rivolto ad est, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza. L'edificio è servito da più vani scala con ascensore.

Il fabbricato in cui è ubicato il negozio oggetto di pignoramento è stato realizzato negli anni 70, o forse prima, del secolo scorso, e l'attuale stato di abbandono di alcune parti comuni, quali facciata e cornelli comuni, rendono sgradevole tutto l'ambiente circostante. Il negozio è accessibile direttamente dal piazzale di uso pubblico del fronte principale.

Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in piastrelle ed intonaco verniciato. I fronti sono alternati da pieni e vuoti corrispondenti a terrazzi privati e finestre.

Il negozio presenta uno scarso stato di manutenzione, è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato da caldaia a gas, ha una superficie lorda di circa 113,40 mq (escluso il balcone), ed è composto da: locale principale, disimpegno e bagno privati.

Internamente il negozio è caratterizzato da finiture di scarsa fattura, con piastrelle di marmettoni di cemento a pavimento, battiscopa in legno, e rivestimento in bagno in



materiale ceramico posato fino a 2 m d'altezza; le pareti sono attualmente colorate con colori tenui, non presentano evidenti segni di muffe, ma sono di scarsa manutenzione. Gli infissi esterni sono a vetrata unica con doppio vetro e inferiata avvolgibile esterna in metallo; gli infissi interni sono a battente in legno tamburato colore scuro. L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti d'utenza domestica: l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; l'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono presenti, ma non è dato sapere li loro stato di conservazione e la funzionalità.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo, Ambito della Città Consolidata Tessuto a impianti unitario a medio-alta densità. (vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU).

Calcolo superfici commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio:	Sup. Reale Lorda	113,40	1/1	113,40

Superficie Commerciale mq 113,40

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in cemento armato
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in cemento armato
<i>Solai</i>	Si presume in latero cemento
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in alluminio.

Componenti edilizie dell'immobile:

<i>Infissi esterni</i>	Finestre in alluminio con doppio vetro ad anta unica
<i>Infissi interni</i>	Porte interne in legno tamburato
<i>Pavimentazione interna</i>	Piastrelle in cemento e marmo
<i>Rivestimento</i>	Piastrelle in ceramica posate ortogonalmente ad un'altezza di 2,00 m solo in bagno e disimpegno

Impianti dell'immobile:

<i>Antenna collettiva</i>	Si presume esistente, non se ne conosce la qualità e la conformità
<i>Citofono</i>	Non esistente



<i>Idrico</i>	Tipologia: si presume sottotraccia; Alimentazione: diretta da rete comunale; Rete di distribuzione: tubi in ferro; Condizioni: sufficienti; Conformità: si presume conforme alle vigenti normative.
<i>Gas</i>	Tipologia: sottotraccia; Alimentazione: metano; Condizioni: non allacciato alla rete; Conformità si presume conforme alle normative vigenti; Caldaia: presente centralizzata condominiale.

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Il valore è influenzato da fattori negativi quali lo scarso stato di mantenimento, sia dell'unità oggetto del pignoramento sia dell'edificio in cui è ubicato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 1'300,00, in quanto è stato deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione difficile dell'intero edificio e dei suoi condomini.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio	mq 113,40	€/mq 1300,00	€ 147.420,00

TOTALE VALUTAZIONE:

€ 147.420,00



Esecuzione Forzata n° 1425/0012 P. P. C.
Promessa da [REDACTED]
Contro [REDACTED]

QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000) € 147.420,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (art.ti) € 22.113,00 (-)

Spese condominiali insolute € 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 001 € 125.307,00



Bene in Bergamo (Bg), Via Borgo Palazzo n°142

Lotto 002

Proprietà per la quota di 1/1 di negozio in Bergamo, via Borgo Palazzo 142, interno ad edificio condominiale.

Autorimessa posta al piano interrato sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 46,30.

(vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [redacted] proprietà per 1/1.

BOX: foglio 12, mappale 8420 subalterno 79, categoria C/6, Classe 7, superficie 46 mq, posto al piano S1, rendita Euro 144,92. Coerenze: a Nord con area comune condominiale, a sud e ovest con magazzino altra proprietà, a est con altro immobile di proprietà della stessa partita.

(vedere allegato 2 – visure e schede catastali).

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona:	In zona periferica del comune di Bergamo a traffico locale con parcheggi liberi.
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio, zone verdi, mercato; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe:	Zona residenziale e artigianale.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada A4 di Bergamo (5 Km); Ferrovia di Bergamo (4 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile Non pervenute
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate
ma non ancora scadute al momento della perizia € 0,00
Spese legali per solleciti € 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [REDACTED] cod fisc
[REDACTED]

Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 14/01/2003:

- [REDACTED] protocollo Atto notarile del 14/01/2003 n 9888
repertorio 112469 Rogante Dott Farhat di Bergamo;
- [REDACTED] impianto mecanografico del
1987.

7. Descrizione dell'immobile

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Borgo Palazzo
142.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è posta al piano interrato di un fabbricato di
cinque piani fuori terra.

L'edificio, formato da un unico corpo a forma di L, è composto da un piano interrato
dove sono poste le cantine private, i box e i magazzini privati, al piano terra sono
collocate le unità commerciali con affaccio sul lato strada e su quello laterale rivolto
ad est, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza. L'edificio è
servito da più vani scala con ascensore.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato
negli anni 70, o forse prima, del secolo scorso, e l'attuale stato di abbandono di alcune
parti comuni, quali facciata e corselli comuni, rendono sgradevole tutto l'ambiente
circostante. L'autorimessa è accessibile dal corsello carrale codominiale al quale si
accede dall'ingresso principale posto sul fronte strada.



Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in piastrelle ed intonaco verniciato. I fronti sono alternati da pieni e vuoti corrispondenti a terrazzi privati e finestre.

Il box presenta uno scarso stato di manutenzione, è dotato di impianto elettrico, ha una superficie lorda di circa 46,30 mq, ed è composto da unico locale.

Internamente il box ha finiture semolici con rivestimento intonacato e verniciato tinte neutre.

L'apertura principale è tamponata mediante portone in metallo con serratura a chiave.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico funzionante.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo, Ambito della Città Consolidata Tessuto a impianti unitario a medio-alta densità.

(vedi allegato 5 – Estratto PGT+CDU).

Calcolo superficte commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa:	Sup. Reale Lorda	46,3	1/1	46,3

Superficie Commerciale mq 46,30

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in cemento armato
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in cemento armato
<i>Solai</i>	Si presume in latero cemento
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in alluminio.

Componenti edilizie dell'autorimessa:

<i>Infissi esterni</i>	Portone in metallo verniciato
<i>Pavimentazione interna</i>	battuto di cemento
<i>Rivestimento</i>	Intonaco verniciato

Impianti dell'autorimessa:

<i>Antenna collettiva</i>	Non esistente
<i>Citofono</i>	Non esistente
<i>Idrico</i>	Non esistente.
<i>Gas</i>	Non Esistente

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Il valore è influenzato da fattori negativi quali lo scarso stato di mantenimento, sia dell'unità oggetto del pignoramento sia dell'edificio in cui è ubicato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione dell'autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Viene utilizzato un parametro a corpo deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione difficile dell'intero edificio e dei suoi condomini.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	46,30	A corpo	€ 15.000,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 15.000,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 15'000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (art.11)

Spese condominiali insolute € 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 002	€ 12.750,00
---	--------------------

Bene in Bergamo (Bg), Via Borgo Palazzo n°142
Lotto 003

Proprietà per la quota di 1/1 di negozio in Bergamo, via Borgo Palazzo 142, interno ad edificio condominiale.

Negozi composto da: un locale unico con annesso disimpegno e bagno, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 212,10; annesso magazzino posto al piano interrato, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 201,80 (vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

NEGOZIO: foglio 12, mappale 8420 subalterno 704, categoria C/1, Classe 7, consistenza 268 mq, superficie catastale 292 mq, posto al piano Terra e S1, rendita Euro 6.090,06. Coerenze: a Nord con altra proprietà, a sud con prospetto su piazzale privato ad uso pubblico, a ovest con altro immobile di proprietà della stessa partita, ad est con camminamento condominiale di uso pubblico.
(vedere allegato 2 – visure e schede catastali).

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona:	In zona periferica del comune di Bergamo a traffico locale con parcheggi liberi.
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio, zone verdi, mercato; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe:	Zona residenziale e artigianale.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada A4 di Bergamo (5 Km); Ferrovia di Bergamo (4 Km).

3. Stato di possesso



L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

- ix. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Tribunale di Brescia;
- x. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna;
- xi. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno;
- xii. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [redacted] in liquidazione, cod fisc 02776540161, per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni:* Nessuna
- iii. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna Diformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale:* **Nessuna Diformità** - nelle schede catastali non vi sono difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile. Nella scheda catastale delle parti comuni sono riportati tutti gli ambienti di utilizzo comune del condominio compreso il vano scala.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	Non pervenute
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00



6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [REDACTED] ad fise
[REDACTED]

Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 14/01/2003:

- Immobiliare [REDACTED] protocollo Atto notarile del 14/01/2003 n 9888 repertorio 112469 Rogante Dott Farhat di Bergamo;
- [REDACTED] impianto meccanografico del 1987.

7. Descrizione dell'immobile

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Borgo Palazzo 142.

L'unità immobiliare ad uso commerciale, orientata a sud-est, è posta al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'edificio, formato da un unico corpo a forma di L, è composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, i box e i magazzini privati, al piano terra sono collocate le unità commerciali con affaccio sul lato stradale su quello laterale rivolto ad est, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza. L'edificio è servito da più vani scala con ascensore.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato negli anni 70, o forse prima, del secolo scorso, e l'attuale stato di abbandono di alcune parti comuni, quali facciata e cornici comuni, rendono sgradevole tutto l'ambiente circostante. Il negozio è accessibile direttamente dal piazzale di uso pubblico del fronte principale.

Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in piastrelle ed intonaco verniciato. I fronti sono alternati da pieni e vuoti corrispondenti a terrazzi privati e finestre.

Il negozio presenta uno scarso stato di manutenzione, è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato da caldaia a gas, ha una superficie lorda di circa 413,90 mq, ed è composto da: locale principale, disimpegno e bagno privati, magazzino al piano interrato accessibile da una scala interna di uso esclusivo.

Internamente il negozio è caratterizzato da finiture di scarsa fattura, con piastrelle di marmettoni di cemento a pavimento, battiscopa in legno, e rivestimento in bagno in materiale ceramico posato fino a 2 m d'altezza; le pareti sono attualmente colorate con colori tenui, non presentano evidenti segni di muffe, ma sono di scarsa manutenzione. Gli infissi esterni sono a vetrata unica con doppio vetro e inferriata avvolgibile esterna in metallo; gli infissi interni sono a battente in legno tamburato colore scuro.

L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti d'utenza domestica: l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; l'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono presenti, ma non è dato sapere il loro stato di conservazione e la funzionalità.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo, Ambito della Città Consolidata Tessuto a impianti unitario a medio-alta densità.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU).

Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. Reale Lorda	212,10	1/1	212,10
Magazzino	Sup. Reale Lorda	201,80	1/2	100,90
Superficie Commerciale				mq 313,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in cemento armato
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in cemento armato
<i>Solai</i>	Si presume in latero cemento
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in alluminio.

Componenti edilizie dell'appartamento:

<i>Infissi esterni</i>	Finestre in alluminio con doppio vetro ad anta unica
<i>Infissi interni</i>	Porte interne in legno tamburato
<i>Pavimentazione interna</i>	Piastrelle in cemento e marmo
<i>Rivestimento</i>	Piastrelle in ceramica posate ortogonalmente ad un'altezza di 2,00 m solo in bagno e disimpegno

Impianti dell'appartamento:



<i>Antenna collettiva</i>	Si presume esistente, non se ne conosce la qualità e la conformità
<i>Citofono</i>	Non esistente
<i>Idrico</i>	Tipologia: si presume sottotraccia; Alimentazione: diretta da rete comunale; Rete di distribuzione: tubi in ferro; Condizioni: sufficienti; Conformità: si presume conforme alle vigenti normative.
<i>Gas</i>	Tipologia: sottotraccia; Alimentazione: metano; Condizioni: allacciato alla rete; Conformità si presume conforme alle normative vigenti; Caldaia: presente centralizzata

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Il valore è influenzato da fattori negativi quali lo scarso stato di mantenimento, sia dell'unità oggetto del pignoramento sia dell'edificio in cui è ubicato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione dell'appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 1'300,00, in quanto è stato deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione difficile dell'intero edificio e dei suoi condomini.



Esecuzione Forzata n° 1425/2013 R.G.E.
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio+ magazzino	mq 313,00	€/mq 1300,00	€ 406.900,00

TOTALE VALUTAZIONE: € 406.900,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000) € 406.900,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arr.ti) € 61.035,00 (-)
Spese condominiali insolute € 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 003 € 345.865,00



Bene in Bergamo (Bg), Via Borgo Palazzo n°142
Lotto 004

Proprietà per la quota di 1/1 di negozio in Bergamo, via Borgo Palazzo 142, interno ad edificio condominiale.

Magazzino composto da: un locale unico con annesso disimpegno e bagno, posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 156,20.

(vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

MAGAZZINO: foglio 12, mappale 8420 subalterno 705, categoria C/2, Classe 4, superficie 143 mq, superficie catastale 153 mq, posto al piano interrato, rendita Euro 494,82. Coerenze: a Nord con area comune condominiale, a sud con intercapedine condominiale, a est con altro immobile di proprietà della stessa partita, a ovest con altra proprietà.

(vedere allegato 2 – visure e schede catastali).

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona:	In zona periferica del comune di Bergamo a traffico locale con parcheggi liberi.
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio, zone verdi, mercato; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe:	Zona residenziale e artigianale.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada A4 di Bergamo (5 Km); Ferrovia di Bergamo (4 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.



4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

- xiii. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: Tribunale di Brescia;
- xiv. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;
- xv. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;
- xvi. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED] in liquidazione, cod fisc 02776540161, per il credito di € **318.198,42** (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna
- iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Difformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Nessuna Difformità** - nelle schede catastali non vi sono difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile. Nella scheda catastale delle parti comuni sono riportati tutti gli ambienti di utilizzo comune del condominio compreso il vano scala.



5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	Non pervenute
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [REDACTED] cod fisc

Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 14/01/2003:

- [REDACTED] protocollo Atto notarile del 14/01/2003 n 9888 repertorio 112469 Rogante Dott Farhat di Bergamo;
- [REDACTED] impianto meccanografico del 1987.

7. Descrizione dell'immobile

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Borgo Palazzo 142.

L'unità immobiliare ad uso di deposito, orientata a nord, è posta al piano seminterrato di un fabbricato di cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'edificio, formato da un unico corpo a cornea di L, è composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, i box e i magazzini privati, al piano terra sono collocate le unità commerciali con affaccio sul lato stradale su quello laterale rivolto ad est, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza. L'edificio è servito da più vani scala con ascensore.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato negli anni 70, o forse prima, del secolo scorso, e l'attuale stato di abbandono di alcune parti comuni, quali facciata e correlli comuni, rendono sgradevole tutto l'ambiente circostante. Il deposito è accessibile direttamente dal corcello condominiale posto all'interno della proprietà.



Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in piastrelle ed intonaco verniciato. I fronti sono alternati da pieni e vuoti corrispondenti a terrazzi privati e finestre.

Il deposito presenta uno scarso stato di manutenzione, è privo di impianto di riscaldamento, ha una superficie lorda di circa 156,20 mq, ed è composto da: locale principale, area d'ingresso coperta di uso esclusivo.

Internamente il magazzino è caratterizzato da finiture di scarsa fattura, con piastrelle di gress a pavimento; le pareti sono attualmente colorate con colori tenui, non presentano evidenti segni di muffe, ma sono di scarsa manutenzione.

Gli infissi esterni sono inn ferro con vetri semplici e inferriate di protezione.

L'impianto elettrico è presente, ma non è dato sapere il suo stato di conservazione e la funzionalità.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo, Ambito della Città Consolidata Tessuto a impianti unitario a medio-alta densità. (vedi allegato 5 -Estratto PGT+CDU).

Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino:	Sup. Reale Lorda	156,20	1/2	78,10

Superficie Commerciale mq 78,10

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in cemento armato
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in cemento armato
<i>Solai</i>	Si presume in latero cemento
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in alluminio.

Componenti edilizie dell'appartamento:

<i>Infissi esterni</i>	Finestre in in ferro con vetro semplice
<i>Infissi interni</i>	non esistenti
<i>Pavimentazione interna</i>	Piastrelle in gress
<i>Rivestimento</i>	Intonaco

Impianti dell'appartamento:



<i>Antenna collettiva</i>	Non esistente
<i>Citofono</i>	Non esistente
<i>Idrico</i>	Non esistente
<i>Gas</i>	Non esistente

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Il valore è influenzato da fattori negativi quali lo scarso stato di mantenimento, sia dell'unità oggetto del pignoramento sia dell'edificio in cui è ubicato.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione dell'appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 800,00, in quanto è stato deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione difficile dell'intero edificio e dei suoi condomini.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino	mq 78,10	€/mq 1300,00	€ 101.530,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 101.530,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 101.530,00



Esecuzione Forzata n° 1425/2013 R.G.E.

Promossa da:

Contro:

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (art.11)	€ 15.229,50 (-)
Spese condominiali insolute	€ 0,00 (-)
8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 004	€ 86.300,00

0



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 005

Proprietà per la quota di 1/1 di negozio in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Negozi composto da: un locale unico con annesso disimpegno e bagno, area sopralcata accessibile da scala interna, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 134,00;

(vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

NEGOZIO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 772, categoria C/1, Classe 13, superficie 68 mq, superficie catastale 87 mq, posto al piano Terra, rendita Euro 3.835,00. Coerenze: a Nord con altra proprietà, a sud con area condominiale, a ovest con altro immobile di proprietà della stessa partita, a est con pubblica via.

(vedere allegato 2 – visure e schede catastali).

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona:	In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe:	Zona residenziale centro storico.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.



4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

- xvii. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: Tribunale di Bergamo;
- xviii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;
- xix. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;
- xx. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED] per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna
- iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Diformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Nessuna Diformità** – nelle schede catastali non vi sono difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile. Nella scheda catastale delle parti comuni sono riportati tutti gli ambienti di utilizzo comune del condominio compreso il vano scala.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	Non pervenute
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00



6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [redacted] cod fisc [redacted]

Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [redacted] di compravendita Notaio Dott Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n 112470;
- [redacted] atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n 25265;
- [redacted], proprietario fino al 1993.

7. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.04.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.L.A. n° 1133 del 27.05.2008;
- D.L.A. n°626 del 04.04.2013;
- Dichiarazione di agibilità n° 91/13 del 16 maggio 2013;

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare ad uso commerciale, orientata a est, è posta al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali che hanno trasformato l'involucro frzionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani.

Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate utte da contorni in pietra naturale.

Il negozio è accessibile direttamente dal fronte principale che guarda sulla via pubblica di sant'alessandro, presenta uno buono stato manutentivo, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da pompa di calore, ha una superficie lorda di circa 134 mq (compreso il soppalco interno), ed è composto da: locale principale, disimpegno e bagno privati al piano terra, da soppalco libero sul vano principale al piano amezzzato; il soppalco è raggiungibile mediante una scala interna posta sul retro del locale.

Internamente il negozio è caratterizzato da finiture di buona qualità, con piastrelle di gress porcelanato a pavimento, battiscopa in legno, e rivestimento in bagno in materiale ceramico posato fino a 2 m d'altezza; le pareti sono attualmente colorate con colori tenui, non presentano evidenti segni di muffe.

Gli infissi esterni sono a vetrata unica con doppio vetro; gli infissi interni sono a battente in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti d'utenza domestica: l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; l'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono presenti, ma non è dato sapere li loro stato di conservazione e la funzionalità.

Situazione Urbanisitica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS⁷ – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 -Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superfic commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio:	Sup. Reale Lorda	134,00	1/1	134,40

Superficie Commerciale mq 134,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie dell'immobile:

<i>Infissi esterni</i>	Finestre in legno e ferro con doppio vetro ad anta unica
<i>Infissi interni</i>	Porte interne in legno tamburato
<i>Pavimentazione interna</i>	Piastrelle in gress
<i>Rivestimento</i>	Piastrelle in ceramica posate ortogonalmente ad un'altezza di 2,00 m solo in bagno e disimpegno

Impianti dell'immobile:

<i>Antenna collettiva</i>	Si presume esistente, non se ne conosce la qualità e la conformità
<i>Citofono Idrico</i>	Esistente, ma non funzionante Tipologia: si presume sottotraccia; Alimentazione: diretta da rete comunale; Rete di distribuzione: tubi in ferro; Condizioni: nuovo; Conformità: si presume conforme alle vigenti normative.
<i>Gas</i>	Non Esistente.

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione del negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Esecuzione Forzata n° 1425/2013 R.G.E.

Promossa da:

Contro:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 4'500,00, in quanto è stato deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio + soppalco	mq 134,00	€/mq 4500,00	€ 603.000,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 603.000,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 603.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arr.ti)	€ 90.450 (-)
Spese condominiali insolute	€ 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 005	€ 512.550,00
---	---------------------



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 006

Proprietà per la quota di 1/1 di deposito in Bergamo, via Sant'Alessandro 8 , interno ad edificio condominiale.

Deposito Esterno composto da: un locale unico posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 19,50;

(vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

DEPOSITO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 751, categoria F/3, posto al piano Terra. Coerenze: a Nord con altra proprietà, a sud con area condominiale, a ovest ed est con altri immobili di proprietà della stessa partita.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.

Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.

Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.

Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

xxi. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Tribunale di Bergamo;



xxii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;

xxiii. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;

xxiv. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED], per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna

iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Difformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Nessuna Difformità** – nelle schede catastali non vi sono difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile. Nella scheda catastale delle parti comuni sono riportati tutti gli ambienti di utilizzo comune del condominio compreso il vano scala.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile Non pervenute
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate
ma non ancora scadute al momento della perizia € 0,00
Spese legali per solleciti € 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [REDACTED] cod fisc

[REDACTED]



Il deposito è accessibile direttamente dal corsello privato di uso comune con altre proprietà presenti sul fondo, presenta uno buono stato manutentivo, ha una superficie lorda di circa 19,50 mq, ed è composto da un locale unico.

Internamente il deposito è caratterizzato da finiture di qualità semplice, con battuto di cemento a pavimento, pareti intonacate e colorate con colori tenui, non presentano evidenti segni di muffe.

Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con grigliati di aerazione.

L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti d'utenza domestica: l'impianto elettrico è presente, ma non è dato sapere li suo stato di conservazione e la funzionalità.

Situazione Urbanisitica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS" – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito:	Sup. Reale Lorda	19,50	1/2	9,75

Superficie Commerciale mq 9,75

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie dell'immobile:

<i>Infissi esterni</i>	Finestre in ferro con doppio vetro ad anta unica
<i>Infissi interni</i>	non esistenti
<i>Pavimentazione interna</i>	Piastrelle in gress
<i>Rivestimento</i>	intonaco verniciato

Impianti dell'immobile:



<i>Antenna collettiva</i>	non esistente.
<i>Citofono</i>	non esistente.
<i>Idrico</i>	non esistente.
<i>Gas</i>	non esistente.

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione del deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 3200,00, in quanto è stato deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di mancata di finiture e chiusura del cantiere dell'intero edificio, sia per l'appartamento sia per le parti comuni.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Deposito	mq 9,75	€/mq 3200,00	€ 31.200,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 31.200,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 31.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su € 4.680,00 (-)



Esecuzione Forzata n° 1425/2013 R.G.E.

Promossa da

Contro

base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per
l'immediatezza della vendita giudiziaria (art.11)

Spese condominiali insolute

€ 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 006

€ 26.520,00

Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 007

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Appartamento composto da: due locali con annesso disimpegno e bagno, due balconi esterni, posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 126,00; (vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

APPARTAMENTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 752, categoria F/3, posto al piano 01. Coerenze: a Nord ed ovest con altra proprietà, a sud con area condominiale, a est con pubblica via.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.

Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.

Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.

Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

xxv. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Tribunale di Bergamo;

xxvi. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;

xxvii. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;

xxviii.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED] per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna

iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Diformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia. L'immobile non dispone di certificato di abitabilità in quanto risulta in corso di costruzione o fine lavori parziale.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Nessuna Diformità** - L'immobile in oggetto è accatastato come entità urbana, ma risulta ancora in corso di costruzione e quindi è privo di visura e scheda catastale.



5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [redacted] cod fisc

Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [redacted] atto di compravendita Notaio Dott Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n 112470;
- [redacted] atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n 25265;
- [redacted] proprietario fino al 1993.

7. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.04.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.I.A. n° 1133 del 27.05.2008;

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare non ha destinazione d'uso definita, in concessione edilizia è stata definita uso ufficio, è disposta lungo tutto il piano dell'edificio, è posta al piano primo del fabbricato.

L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un



piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali che hanno trasformato l'involucro frzionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani. Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate utte da contorni in pietra naturale.

L'appartamento è accessibile dal vano scala di uso comune, presenta uno stato di fatto di tipo rustico, ha una superficie lorda di circa 126,00 mq compresi i due balconcini, ed è composto da: due locali, disimpegno e bagno.

Internamente l'appartamento è parzialmente finito; ciò che è stato eseguito è caratterizzato da finiture di buona qualità, con piastrelle di tipo a mosaico a rivestimento del bagno; le pareti sono finite a gesso, non presentano evidenti segni di muffe.

Gli infissi esterni sono a doppia anta battente con vetro camera; gli infissi interni non sono esistenti. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti d'utenza domestica: l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con alimentazione a gas ma attualmente è privo di allacciamento alla condotta di fornitura; l'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono presenti, ma la stato di finitura è parziale e la funzionalità non è verificabile in quanto l'appartamento è privo di allacciamento a tutte le utenze.

Situazione Urbanisitica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS" – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).



Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento:	Sup. Reale Lorda	126,00	1/1	126,00

Superficie Commerciale mq 126,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie dell'appartamento:

<i>Infissi esterni</i>	Finestre in legno con doppio vetro a doppia anta.
<i>Infissi interni</i>	Porte interne in legno tamburato
<i>Pavimentazione interna</i>	non esistente
<i>Rivestimento</i>	Piastrelle in mosaico ad un'altezza di 2,00 m solo in bagno.

Impianti dell'appartamento:

<i>Antenna collettiva</i>	Si presume esistente, non se ne conosce la qualità e la conformità
<i>Citofono</i>	Esistente, ma non funzionante
<i>Idrico</i>	Tipologia: si presume sottotraccia; Alimentazione: diretta da rete comunale; Rete di distribuzione: tubi in pvc; Condizioni: nuovo; Conformità: si presume conforme alle vigenti normative.
<i>Gas</i>	Non Esistente.

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.



8.3 Valutazione dell'appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 3200,00, in quanto è stato deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di mancata di finiture e chiusura del cantiere dell'intero edificio, sia per l'appartamento sia per le parti comuni.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	mq 126,00	€/mq 3200,00	€ 403.200,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 403.200,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 403.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arr.ti) € 60.480,00 (-)

Spese condominiali insolute € 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 007	€ 342.720,00
---	---------------------



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 008

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Appartamento composto da: quattro locali con annesso disimpegno e doppio bagno, quattro balconi esterni, posto su due livelli al piano secondo e terzo, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 188,00;

(vedere allegato 1 - elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a "[redacted]" proprietà per 1/1.

APPARTAMENTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 753, categoria F/3, posto al piano 02 03. Coerenze: a Nord ed ovest con altra proprietà, a sud con area condominiale, a est con pubblica via.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona:	In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe:	Zona residenziale centro storico.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici



Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [REDACTED] atto di compravendita Notaio Dott Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n 112470;
- [REDACTED], atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n 25265;
- [REDACTED], proprietario fino al 1993.

7. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.04.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.I.A. n° 1133 del 27.05.2008;

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare non ha destinazione d'uso definita, in concessione edilizia è stata definita uso residenziale, è disposta lungo tutto il piano dell'edificio, è posta su due livelli al piano secondo e terzo.

L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali che hanno trasformato l'involucro frizionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani. Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco



verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate tutte da contorni in pietra naturale.

L'appartamento è accessibile al secondo piano dal vano scala di uso comune, presenta uno stato di fatto di tipo rustico, ha una superficie lorda di circa 188,00 mq compresi i due balconcini, ed è composto da: quattro locali, disimpegni, due bagni e una scala interna di comunicazione non ancora edificata.

Internamente l'appartamento è parzialmente finito; ciò che è stato eseguito è caratterizzato da finiture di buona qualità, con piastrelle di tipo a mosaico a rivestimento dei bagni; le pareti sono finite a gesso, non presentano evidenti segni di muffe.

Gli infissi esterni sono a doppia anta battente con vetro camera; gli infissi interni non sono esistenti. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti d'utenza domestica: l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con alimentazione a gas ma attualmente è privo di allacciamento alla condotta di fornitura; l'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono presenti, ma lo stato di finitura è parziale e la funzionalità non è verificabile in quanto l'appartamento è privo di allacciamento a tutte le utenze.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS" – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento:	Sup. Reale Lorda	188,00	1/1	188,00

Superficie Commerciale mq 188,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio



Serramenti Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie dell'appartamento:

Infissi esterni Finestre in legno con doppio vetro a doppia anta.
Infissi interni Porte interne in legno tamburato
Pavimentazione interna non esistente
Rivestimento Piastrelle in mosaico ad un'altezza di 2,00 m solo in bagno.

Impianti dell'appartamento:

Antenna collettiva Si presume esistente, non se ne conosce la qualità e la conformità
Citofono Esistente, ma non funzionante
Idrico Tipologia: si presume sottotraccia; Alimentazione: diretta da rete comunale; Rete di distribuzione: tubi in pvc; Condizioni: nuovo; Conformità: si presume conforme alle vigenti normative.
Gas Non Esistente.

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione dell'appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 3200,00, in quanto è stato deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 009

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Appartamento composto da: cinque locali con annesso disimpegno e tripli bagni un area soppalcata, due balconi esterni e un lastrico solare, posto su tre livelli al piano terzo, quarto e tetto, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 326,00; (vedere allegato 1 - elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

APPARTAMENTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 754, categoria F/3, posto al piano 03 04. Coerenze: a Nord ed ovest con altra proprietà, a sud con area condominiale, a est con pubblica via.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.

Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.

Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.

Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici



xxxiii.

omande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Tribunale di Bergamo;

xxxiv.

onvenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna;

xxxv. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;

xxxvi.

lre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED], per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna

iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Difformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia. L'immobile non dispone di certificato di abitabilità in quanto risulta in corso di costruzione o fine lavori parziale.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Non Esistente** - L'immobile in oggetto è accatastato come entità urbana, ma risulta ancora in corso di costruzione e quindi è privo di visura e scheda catastale.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00



6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]

Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [REDACTED] atto di compravendita Notaio Dott Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n 112470;
- [REDACTED] atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n 25265;
- [REDACTED] proprietario fino al 1993.

7. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.04.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.I.A. n° 1133 del 27.05.2008;

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare non ha destinazione d'uso definita, in concessione edilizia è stata definita uso residenziale, è disposta lungo tutto il piano dell'edificio, è posta su tre livelli al piano terzo, quarto e tetto.

L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali



che hanno trasformato l'involucro frizionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani. Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate tutte da cornici in pietra naturale.

L'appartamento è accessibile al quarto piano dal vano scala di uso comune, presenta uno stato di fatto di tipo rustico, ha una superficie lorda di circa 326,00 mq compresi i due balconcini e il lastrico solare, ed è composto da: cinque locali, disimpegni, tre bagni, una lavanderia, un lastrico solare e una zona soppalcata aperta sul piano quarto, tutto collegato da due scale interne di comunicazione non ancora edificate.

Internamente l'appartamento è parzialmente finito; ciò che è stato eseguito è caratterizzato da finiture di buona qualità, con piastrelle di tipo a mosaico a rivestimento dei bagni; le pareti sono finite a gesso, non presentano evidenti segni di muffe.

Gli infissi esterni sono a doppia anta battente con vetro camera; gli infissi interni non sono esistenti. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

L'unità immobiliare è dotata dei principali impianti d'utenza domestica: l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con alimentazione a gas ma attualmente è privo di allacciamento alla condotta di fornitura; l'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono presenti, ma lo stato di finitura è parziale e la funzionalità non è verificabile in quanto l'appartamento è privo di allacciamento a tutte le utenze.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS" – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento:	Sup. Reale Lorda	326,00	1/1	326,00

Superficie Commerciale mq 326,00



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie dell'appartamento:

<i>Infissi esterni</i>	Finestre in legno con doppio vetro a doppia anta.
<i>Infissi interni</i>	Porte interne in legno tamburato
<i>Pavimentazione interna</i>	non esistente
<i>Rivestimento</i>	Piastrelle in mosaico ad un'altezza di 2,00 m solo in bagno.

Impianti dell'appartamento:

<i>Antenna collettiva</i>	Si presume esistente, non se ne conosce la qualità e la conformità
<i>Citofono</i>	Esistente, ma non funzionante
<i>Idrico</i>	Tipologia: si presume sottotraccia; Alimentazione: diretta da rete comunale; Rete di distribuzione: tubi in pvc; Condizioni: nuovo; Conformità: si presume conforme alle vigenti normative.
<i>Gas</i>	Non Esistente.

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione dell'appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 3200,00, in quanto è stato deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di mancata di finiture e chiusura del cantiere dell'intero edificio, sia per l'appartamento sia per le parti comuni.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	mq 326,00	€/mq 3200,00	€ 1.043.200,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 1.043.200,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 1.043.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (art.1)	€ 156.480,00 (-)
Spese condominiali insolute	€ 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 009	€ 886.720,00
---	---------------------



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 010

Proprietà per la quota di 1/1 di posto auto in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Posto auto composto da: area delimitata coperta, posta al primo piano interrato, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 39,00;
(vedere allegato 1 - elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [redacted] proprietà per 1/1.

POSTO AUTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 755, categoria F/3, posto al piano S1. Coerenze: a Nord ed ovest con terrapieno, a sud con altro posto auto, a est con vano montacarichi di uso comune.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.
Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.
Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici



xxxvii.

omande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Tribunale di Bergamo;

xxxviii.

onvenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna;

xxxix.

tti di asservimento urbanistico: Nessuno;

xl. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [redacted], per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

ii. *Altre trascrizioni:* Nessuna

iii. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna Diformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia. L'immobile non dispone di certificato di abitabilità in quanto risulta in corso di costruzione o fine lavori parziale.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale:* **Non Esistente** - L'immobile in oggetto è accatastato come entità urbana, ma risulta ancora in corso di costruzione e quindi è privo di visura e scheda catastale.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00



6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [redacted] cod. fisc.

Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [redacted] compravendita Notaio Dott. Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n° 112470;
- [redacted] atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n° 25265;
- [redacted] proprietario fino al 1993.

7. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.04.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.L.A. n° 1133 del 27.05.2008;

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare ha destinazione di autorimessa, è posta al primo livello interrato. L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali che hanno trasformato l'involucro frizionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani. Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco



verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate tutte da contorni in pietra naturale.

Il posto auto è accessibile dal vano montacarichi automatizzato di uso comune presente nel vano centrale, ha superficie di circa 39,00 mq. L'accesso principale è posto nel cortile interno di uso comune con il condominio e accessibile dalla via tramite l'androne coperto.

Internamente l'autorimessa ha finiture semplici in cemento armato parzialmente intonacato. Nel fondo del vano montacarichi c'è presenza di acqua dovuta all'infiltrazione da falda presente nelle vicinanze; manca un sistema di pompaggio definitivo che possa assicurare l'asciugatura dell'immobile in caso di allagamento.

Il locale è dotato di una scaletta in ferro per l'accesso pedonale a personale di servizio.

Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con grigliati di aerazione.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, ma lo stato di finitura è parziale e la funzionalità non è verificabile in quanto è privo di allacciamento all'ente fornitore.

L'impianto montacarichi è privo di collaudo finale e non ha ancora installato un software di gestione dell'automazione.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS* – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 -Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto:	Sup. Reale Lorda	39,00	1/1	39,00

Superficie Commerciale mq 39,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.



Componenti edilizie dell'appartamento:

<i>Infissi esterni</i>	portone in ferro.
<i>Infissi interni</i>	non esistenti
<i>Pavimentazione interna</i>	battuto di cemento
<i>Rivestimento</i>	intonaco.

Impianti dell'appartamento:

<i>Antenna collettiva</i>	non esistente
<i>Citofono</i>	non esistente
<i>Ibrico</i>	non esistente
<i>Gas</i>	non esistente

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato; Bergamo città.

8.3 Valutazione del posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato a corpo.

Viene utilizzato un parametro unitario deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di mancata di finiture e chiusura del cantiere dell'intero edificio, sia per l'appartamento sia per le parti comuni.



Esecuzione Forzata n° 1425/2013 R.G.E.
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto	A corpo	€/mq 50.000,00	€ 50.000,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 50.000,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 50.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arr.ti)	€ 7.500,00 (-)
Spese condominiali insolute	€ 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 010	€ 42.500,00
---	--------------------



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 011

Proprietà per la quota di 1/1 di posto auto in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Posto auto composto da: area delimitata coperta, posta al primo piano interrato, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 39,00;
(vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [redacted] proprietà per 1/1.

POSTO AUTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 756, categoria F/3, posto al piano S1. Coerenze: a sud ed ovest con terrapieno, a nord con altro posto auto, a est con vano montacarichi di uso comune.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.
Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.
Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

xli. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Tribunale di Bergamo;



- xlii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;
xliii. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;
xliv. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [redacted] liquidazione, cod fisc [redacted], per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna
iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Difformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia. L'immobile non dispone di certificato di abitabilità in quanto risulta in corso di costruzione o fine lavori parziale.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Non Esistente** - L'immobile in oggetto è accatastato come entità urbana, ma risulta ancora in corso di costruzione e quindi è privo di visura e scheda catastale.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [redacted] cod fisc [redacted]



Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [redacted] di compravendita Notaio Dott Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n 112470;
- [redacted] atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n 25265;
- [redacted] proprietario fino al 1993.

7. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.09.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.I.A. n° 1133 del 27.05.2008;

Proprietà per la quota di 100/1000 di negozio sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare ha destinazione di autorimessa, è posta al primo livello interrato. L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali che hanno trasformato l'involucro frizionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani. Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate tutte da contorni in pietra naturale. Il posto auto è accessibile dal vano montacarichi automatizzato di uso comune presente nel vano centrale, ha superficie di circa 39,00 mq. L'accesso principale è



posto nel cortile interno di uso comune con il condominio e accessibile dalla via tramite l'androne coperto.

Internamente l'autorimessa ha finiture semplici in cemento armato parzialmente intonacato. Nel fondo del vano montacarichi c'è presenza di acqua dovuta all'infiltrazione da falda presente nelle vicinanze: manca un sistema di pompaggio definitivo che possa assicurare l'asciugatura dell'immobile in caso di allagamento.

Il locale è dotato di una scaletta in ferro per l'accesso pedonale a personale di servizio. Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con grigliati di aerazione.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, ma lo stato di finitura è parziale e la funzionalità non è verificabile in quanto è privo di allacciamento all'ente fornitore. L'impianto montacarichi è privo di collaudo finale e non ha ancora installato un software di gestione dell'automazione.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS" – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto:	Sup. Reale Lorda	39,00	1/1	39,00

Superficie Commerciale mq 39,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie del posto auto:

<i>Infissi esterni</i>	portone in ferro.
<i>Infissi interni</i>	non esistenti
<i>Pavimentazione interna</i>	battuto di cemento



Rivestimento intonaco.

Impianti del posto auto:

Antenna collettiva non esistente

Citofono non esistente

Idrico non esistente

Gas non esistente

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione del posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato a corpo.

Viene utilizzato un parametro unitario deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di mancata di finiture e chiusura del cantiere dell'intero edificio, sia per l'appartamento sia per le parti comuni.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto	A corpo	€/mq 50.000,00	€ 50.000,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 50.000,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 50.000,00



Esecuzione Forzata n° 1425/2013 R.G.E.

Promossa da

Contro

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arr.ti) € 7.500,00 (-)

Spese condominiali insolute € 0,00 (-)

R.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 011 € 42.500,00



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 012

Proprietà per la quota di 1/1 di posto auto in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Posto auto composto da: area delimitata coperta, posta al secondo piano interrato, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq. 28,15;
(vedere allegato 1 - elaborato grafico: stato di fatto).

9. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [redacted] proprietà per 1/1.

POSTO AUTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 757, categoria F/3, posto al piano S2. Coerenze: a nord ed ovest con terrapieno, a sud con altro posto auto, a est con vano montacarichi di uso comune.

10. Descrizione sommaria della zona

- Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.
- Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
- Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.
- Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

11. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

12. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

xlv. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Tribunale di Bergamo;



- xlvi. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;
- xlvii. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;
- xlviii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [redacted] per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna
- iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Diformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia. L'immobile non dispone di certificato di abitabilità in quanto risulta in corso di costruzione o fine lavori parziale.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Non Esistente** - L'immobile in oggetto è accatastato come entità urbana, ma risulta ancora in corso di costruzione e quindi è privo di visura e scheda catastale.

13. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00

14. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [redacted]
[redacted]



Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [redacted] di compravendita Notaio Dott Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n 112470;
- [redacted] atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n 25265;
- [redacted] proprietario fino al 1993.

15. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.04.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.I.A. n° 1133 del 27.05.2008;

Proprietà per la quota di 100/1000 di posto auto sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare ha destinazione di autorimessa, è posta al primo livello interrato. L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali che hanno trasformato l'involucro frizionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani. Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate tutte da contorni in pietra naturale. Il posto auto è accessibile dal vano montacarichi automatizzato di uso comune presente nel vano centrale, ha superficie di circa 28,15 mq. L'accesso principale è



posto nel cortile interno di uso comune con il condominio e accessibile dalla via tramite l'androne coperto.

Internamente l'autorimessa ha finiture semplici in cemento armato parzialmente intonacato. Nel fondo del vano montacarichi c'è presenza di acqua dovuta all'infiltrazione da falda presente nelle vicinanze: manca un sistema di pompaggio definitivo che possa assicurare l'asciugatura dell'immobile in caso di allagamento.

Il locale è dotato di una scaletta in ferro per l'accesso pedonale a personale di servizio. Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con grigliati di aerazione.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, ma lo stato di finitura è parziale e la funzionalità non è verificabile in quanto è privo di allacciamento all'ente fornitore. L'impianto montacarichi è privo di collaudo finale e non ha ancora installato un software di gestione dell'automazione.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS" – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superfic commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto:	Sup. Reale Lorda	28,15	1/1	28,15

Superficie Commerciale mq 28,15

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie del posto auto:

<i>Infissi esterni</i>	portone in ferro.
<i>Infissi interni</i>	non esistenti
<i>Pavimentazione interna</i>	battuto di cemento



Rivestimento intonaco.

Impianti del posto auto:

Antenna collettiva non esistente
Citofono non esistente
Idrico non esistente
Gas non esistente

16. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione del posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato a corpo.

Viene utilizzato un parametro unitario deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di mancata di finiture e chiusura del cantiere dell'intero edificio, sia per l'appartamento sia per le parti comuni.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto	A corpo	€/mq 50.000,00	€ 50.000,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 50.000,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 50.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arr.ti) € 7.500,00 (-)

Spese condominiali insolute € 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 012	€ 42.500,00
---	--------------------



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 013

Proprietà per la quota di 1/1 di posto auto in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Posto auto composto da: area delimitata coperta, posta al secondo piano interrato, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 28,15;
(vedere allegato 1 - elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

POSTO AUTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 758, categoria F/3, posto al piano S2. Coerenze: a sud ed ovest con terrapieno, a nord con altro posto auto, a est con vano montacarichi di uso comune.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.
Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.
Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

xlix. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Tribunale di Bergamo;



- i. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;
- ii. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;
- iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

- i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED] per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna
- iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Difformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia. L'immobile non dispone di certificato di abitabilità in quanto risulta in corso di costruzione o fine lavori parziale.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Non Esistente** - L'immobile in oggetto è accatastato come entità urbana, ma risulta ancora in corso di costruzione e quindi è privo di visura e scheda catastale.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [REDACTED] cod fisc

[REDACTED]



Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [REDACTED] atto di compravendita Notaio Dott Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n 112470;
- [REDACTED] atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n 25265;
- [REDACTED] proprietario fino al 1993.

7. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.04.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.I.A. n° 1133 del 27.05.2008;

Proprietà per la quota di 100/1000 di posto auto sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare ha destinazione di autorimessa, è posta al primo livello interrato. L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali che hanno trasformato l'involucro frzionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani. Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate utte da contorni in pietra naturale. Il posto auto è accessibile dal vano montacarichi automatizzato di uso comune presente nel vano centrale, ha superficie di circa 28,15 mq. L'accesso principale è



posto nel cortile interno di uso comune con il condominio e accessibile dalla via tramite l'androne coperto.

Internamente l'autorimessa ha finiture semplici in cemento armato parzialmente intonacato. Nel fondo del vano montacarichi c'è presenza di acqua dovuta all'infiltrazione da falda presente nelle vicinanze: manca un sistema di pompaggio definitivo che possa assicurare l'asciugatura dell'immobile in caso di allagamento.

Il locale è dotato di una scaletta in ferro per l'accesso pedonale a personale di servizio. Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con grigliati di aerazione.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, ma lo stato di finitura è parziale e la funzionalità non è verificabile in quanto è privo di allacciamento all'ente fornitore. L'impianto montacarichi è privo di collaudo finale e non ha ancora installato un software di gestione dell'automazione.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS" – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superfici commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto:	Sup. Reale Lorda	28,15	1/1	28,15

Superficie Commerciale mq 28,15

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie del posto auto:

<i>Infissi esterni</i>	portone in ferro.
<i>Infissi interni</i>	non esistenti
<i>Pavimentazione interna</i>	battuto di cemento



Rivestimento intonaco,

Impianti del posto auto:

Antenna collettiva non esistente

Citofono non esistente

Idrico non esistente

Gas non esistente

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione del posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato a corpo.

Viene utilizzato un parametro unitario deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di mancata di finiture e chiusura del cantiere dell'intero edificio, sia per l'appartamento sia per le parti comuni.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto	A corpo	€/mq 50.000,00	€ 50.000,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 50.000,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 50.000,00



Esecuzione Forzata n° 1425/2013 R.G.E.
Promossa da [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arr.ti) € 7.500,00 (-)

Spese condominiali insolute € 0,00 (-)

R.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 013 € 42.500,00



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 014

Proprietà per la quota di 1/1 di posto auto in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Posto auto composto da: area delimitata coperta, posta al secondo piano interrato, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 28,15;
(vedere allegato 1 - elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

POSTO AUTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 759, categoria F/3, posto al piano S2. Coerenze: a nord ed est con terrapieno, a sud con altro posto auto, a ovest con vano montacarichi di uso comune.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.
Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.
Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

lii. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Tribunale di Bergamo;



- liv. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;
- lv. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;
- lvi. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. *Pignoramenti*

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED] per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna
- iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Difformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione edilizia. L'immobile non dispone di certificato di abitabilità in quanto risulta in corso di costruzione o fine lavori parziale.

Allo stato di fatto dell'unità in esame risulta conforme al progetto approvato.

b. *Conformità catastale*: **Non Esistente** - L'immobile in oggetto è accatastato come entità urbana, ma risulta ancora in corso di costruzione e quindi è privo di visura e scheda catastale.

5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese legali per solleciti	€ 0,00

6. Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario: [REDACTED]



Precedenti proprietari da data antecedente al trentennio al 24.10.1996:

- [REDACTED] atto di compravendita Notaio Dott Farhat JP con sede a Bergamo, del 24/10/1996 repertorio n 112470;
- [REDACTED] atto di compravendita Notaio dott. Coppola con sede a Bergamo, del 26/11/1993 repertorio n 25265;
- [REDACTED] proprietario fino al 1993.

7. Descrizione dell'immobile

- Concessione edilizia n° 5261 del 13.01.2003;
- Permesso di costruire n° 5946 del 02.04.2004;
- Permesso di costruire n° 6779 del 18.05.2006;
- D.I.A. n° 1133 del 27.05.2008;

Proprietà per la quota di 100/1000 di posto auto sito in Bergamo (Bg) via Sant'Alessandro 8.

L'unità immobiliare ha destinazione di autorimessa, è posta al primo livello interrato. L'edificio, formato da un unico corpo allungato sul lotto gotico del centro storico di Bergamo bassa, e precisamente del quartiere di San Leonardo. È composto da un piano interrato dove sono poste le cantine private, la centrale termica e i box privati; da un piano terra dove è collocata l'unità commerciale, con affaccio sul lato strada e sull'androne d'ingresso posto lateralmente, mentre i restanti quattro piani sono adibiti interamente a residenza e al terziario. L'edificio è servito da un vano scala di uso comune completo con ascensore. Le autorimesse sono tutte gestite mediante piattaforma automatizzata che scende nel sottosuolo per tre livelli; il suo accesso è posto lungo l'androne di ingresso di uso comune con le altre proprietà poste in aderenza. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca antica. Di recente è stato oggetto di opere di ristrutturazione totali che hanno trasformato l'involucro frizionandolo in varie unità abitative e dandogli una nuova distribuzione dei piani. Le finiture dell'edificio sono di tipo misto in intonaco verniciato con alcuni inserti in pietra a vista. I fronti sono disegnati dalla regolarità delle aperture antiche e moderne caratterizzate tutte da contorni in pietra naturale.

Il posto auto è accessibile dal vano montacarichi automatizzato di uso comune presente nel vano centrale, ha superficie di circa 28,15 mq. L'accesso principale è



posto nel cortile interno di uso comune con il condominio e accessibile dalla via tramite l'androne coperto.

Internamente l'autorimessa ha finiture semplici in cemento armato parzialmente intonacato. Nel fondo del vano montacarichi c'è presenza di acqua dovuta all'infiltrazione da falda presente nelle vicinanze: manca un sistema di pompaggio definitivo che possa assicurare l'asciugatura dell'immobile in caso di allagamento.

Il locale è dotato di una scaletta in ferro per l'accesso pedonale a personale di servizio.

Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con grigliati di aerazione.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, ma lo stato di finitura è parziale e la funzionalità non è verificabile in quanto è privo di allacciamento all'ente fornitore.

L'impianto montacarichi è privo di collaudo finale e non ha ancora installato un software di gestione dell'automazione.

Situazione Urbanistica: il Comune di Bergamo è dotato di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) che individua il lotto di terreno su cui è edificato il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Sistema Insediativo città storica antica e moderna, TS" – Tessuto dei borghi storici.

(vedi allegato 5 –Estratto PGT+CDU+Scheda di rilievo).

Calcolo superficie commerciali:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto:	Sup. Reale Lords	28,15	1/1	28,15

Superficie Commerciale mq 28,15

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni</i>	Si presume struttura in muratura con sottofondazioni di consolidamento in c.a.
<i>Strutture Verticali</i>	Si presume struttura portante in muratura
<i>Solai</i>	Si presume in legno
<i>Copertura</i>	Tetto a falde con copertura in coppi di laterizio
<i>Serramenti</i>	Portoncino d'ingresso comune in legno e ferro.

Componenti edilizie del posto auto:

<i>Infissi esterni</i>	portone in ferro.
<i>Infissi interni</i>	non esistenti
<i>Pavimentazione interna</i>	battuto di cemento



Rivestimento intonaco.

Impianti del posto auto:

Antenna collettiva non esistente
Citofono non esistente
Idrico non esistente
Gas non esistente

8. Valutazione complessiva

8.1 Criterio di stima

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Bergamo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Bergamo città.

8.3 Valutazione del posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato a corpo.

Viene utilizzato un parametro unitario deprezzato (ridotto) rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Bergamo; tale riduzione si ritiene attendibile e giustificata considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di mancata di finiture e chiusura del cantiere dell'intero edificio, sia per l'appartamento sia per le parti comuni.

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto	A corpo	€/mq 50.000,00	€ 50.000,00
TOTALE VALUTAZIONE:			€ 50.000,00
QUOTA DI APPARTENENZA PROPRIETA' (1000/1000)			€ 50.000,00



Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arr.ti) € 7.500,00 (-)

Spese condominiali insolute € 0,00 (-)

8.4 Prezzo Base d'Asta del Lotto 014	€ 42.500,00
---	--------------------



Bene in Bergamo (Bg), Via Sant'Alessandro n°8
Lotto 015

Proprietà per la quota di 1/1 di posto auto in Bergamo, via Sant'alessandro 8, interno ad edificio condominiale.

Posto auto composto da: area delimitata coperta, posta al secondo piano interrato, sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 28,15;
(vedere allegato 1 – elaborato grafico: stato di fatto).

1. Identificazione al catasto fabbricati

Intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

POSTO AUTO: foglio 67, mappale 2063 (ex mappale 2063 sub 750) subalterno 760, categoria F/3, posto al piano S2. Coerenze: a nord ed est con terrapieno, a sud con altro posto auto, a ovest con vano montacarichi di uso comune.

2. Descrizione sommaria della zona

Caratteristiche zona: In zona centrale del comune di Bergamo a traffico limitato senza parcheggi.
Servizi della zona: Negozi al dettaglio; appoggio per servizi vari al Comune di Bergamo.
Caratteristiche limitrofe: Zona residenziale centro storico.
Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A4 di Bergamo (3 Km); Ferrovia di Bergamo (2 Km).

3. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da contratti di affitto.

4. Vincoli e Oneri giuridici

4.1 Vincoli e Oneri giuridici

Ivii. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Tribunale di Bergamo;



- lviii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: Nessuna;
- lix. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;
- lx. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici – formalità pregiudizievoli

i. Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto in data 05 novembre 2013 al n. 9473 a favore di [REDACTED] per il credito di € 318.198,42 (trecentodiciottomilacentonovantotto/42).

- ii. *Altre trascrizioni*: Nessuna
- iii. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

a. *Conformità urbanistico edilizia*: **Nessuna Diformità** - il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato autorizzato con Licenza di costruzione (progetto) ed non è mai stato oggetto di successivi interventi di