



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 162/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri

Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y

Partita IVA: 03762100166

Studio in: via C. Baioni 20/F - 24123 Bergamo

Telefono: 035240110

Email: info@am10.it

Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it



INDICE**Lotto: 001 - Ufficio sub 915**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Ufficio sub 915.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Ufficio sub 915.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Ufficio sub 915.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Ufficio sub 915.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Ufficio sub 915.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Ufficio sub 915.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

Lotto: 002 - Magazzino sub 906

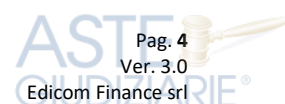
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
---	----

Corpo: Magazzino sub 906	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: Magazzino sub 906	14
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: Magazzino sub 906	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: Magazzino sub 906	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: Magazzino sub 906	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo:	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: Magazzino sub 906	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	20
Adegamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto	20

Lotto: 003 - Unità immobiliare a rustico sub 718

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
Corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718	21
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718	21
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24

Corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
Criterio di stima	26
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri



Lotto: 001 - Ufficio sub 915**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **Ufficio sub 915.**Uffici e studi privati [A10] sito in **VIA GEROLAMO ACERBIS****Quota e tipologia del diritto**1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 220, subalterno 915, scheda catastale si, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 22, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 VANI, superficie 191 mq, rendita € 1.762,41

Confini: L'unità immobiliare confina con: Sub 799 B.C.N.C.- CORTE / Sub 812 UFFICIO / Sub 860 UFFICIO / Sub 817 POSTO AUTO COPERTO / Sub 818 POSTO AUTO COPERTO /Sub 819 POSTO AUTO COPERTO /Sub 820 POSTO AUTO COPERTO . Inoltre, al piano terreno ammezzato confina con SUB 912 VANO SCALA.

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

Nell'atto di pignoramento si riportano i dati catastali come segue: " In Comune di Alzano Lombardo (BG), via G. Acerbis n. 22, così censito al catasto fabbricati: Sez. AS, foglio 4 part. 220 sub 915 (già foglio 4 mapp. 220 sub 894) cat. A/10a, 7,5 vani, piano T;" Si conferma la corrispondenza tra i dati catastali riportati in perizia e quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale**Area urbanistica:** mista**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Ufficio sub 915**

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, posta nel Comune di Alzano Lombardo in via Gerolamo Acerbis. All'ufficio si accede dal B.C.N.C.- CORTE (Fg. 220 sub. 799), attraverso le grandi porte finestre ad arco. Si precisa che tali serramenti sono realizzati in ferro.

L'unità immobiliare è composta di un piano terra e un soppalco al quale si accede tramite la scala interna.

Il piano terra è composto da un unico spazio, in parte a doppia altezza, con locale antibagno e un bagno.

Il piano soppalco (definito piano terra ammezzato nella scheda catastale), è un unico ambiente che affaccia sulla doppia altezza, con un bagno e un ripostiglio.

Il soffitto è caratterizzata dalla presenza di volte intonacate.

Il pavimento del piano terra è in cemento industriale e il piano soppalco è in parquet.

La scala interna e il parapetto del soppalco sono realizzati in ferro.

In merito al riscaldamento sono presenti al piano terra quattro fancoil e al piano soppalco due fancoil, dei quali non si è verificato il funzionamento.

Si precisa che è presente un boiler nell'antibagno al piano terra.

Gli impianti presenti non sono stati verificati.

La struttura portante del soppalco è realizzata con elementi in ferro che si ancorano nel muro e sui pilastri presenti.

Si precisa che all'interno dei locali, alla data del sopralluogo del 13 giugno 2024, erano presenti diversi beni mobili (arredi/ beni elettronici/ impianti/ scatole/ documenti). Il valore considera il costo per lo smaltimento dei beni presenti.

In aggiunta, da PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, l'immobile è individuato come "bene immobile di interesse artistico e storico" e "edifici di pregio vincolati", con un grado di sensibilità paesistica media.

L'unità immobiliare confina con: Sub 799 B.C.N.C.- CORTE / Sub 812 UFFICIO / Sub 860 UFFICIO / Sub 817 POSTO AUTO COPERTO / Sub 818 POSTO AUTO COPERTO /Sub 819 POSTO AUTO COPERTO /Sub 820 POSTO AUTO COPERTO . Inoltre, al piano terreno ammezzato confina con SUB 912 VANO SCALA.

Si precisa che sono trascorsi 5 anni dall'inizio dei lavori e non è presente la fine lavori.

Superficie complessiva di circa mq **191,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani (da elaborato planimetrico) piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si precisa che è presente e non è stato verificato il funzionamento
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Si precisa che sono presenti dei fancoil e non è stato verificato il loro funzionamento



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 267/01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 24/12/2001 al n. di prot. 022739

NOTE: Depositata la comunicazione di inizio lavori il 09/01/2003 con data prevista di inizio lavori il 10/01/2003.

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Numero pratica: VARIANTE DIA 25/2004
Tipo pratica: Variante
Presentazione in data 20/12/2006 al n. di prot. 1514



Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004
Tipo pratica: Variante
Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA



Identificativo corpo: Ufficio sub 915.
Uffici e studi privati [A10] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla variante n.2 della pratica edilizia DIA 25/04, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è rappresentata suddivisa in due atelier/uffici, sia al piano terra sia al piano ammezzato. Alla data del sopralluogo, il 13 giugno 2024, i due atelier/uffici sono uniti in un unico spazio al piano terra con una scala di collegamento, posta in una posizione differente da quanto indicato in tavola, per accedere al piano soppalco (piano terra ammezzato), anch'esso un unico spazio. Si precisa inoltre, che dall'accesso agli atti del Comune di Alzano Lombardo non è presente la fine lavori e l'agibilità.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che dall'accesso agli atti del Comune di Alzano Lombardo non è presente la fine lavori e l'agibilità.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Ufficio sub 915.
Uffici e studi privati [A10] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Ufficio sub 915.
Uffici e studi privati [A10] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ai nn. OMISSIS in data 14/03/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 374.001,60; Importo capitale: € 187.000,80; Note: La presente ipoteca è riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecarie ventennale.



- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 18/04/2024 ai nn. OMISSIS; Nella nota di ispezione ipotecaria nella sezione D : "SI PRECISA CHE L'ATTO DI PRECETTO INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 1.645.467,91SI PRECISA ALTRESI' CHE GLI IMMOBILI AL CATASTO FAB BRICATI SEZ. AS FG.1, PART. 218 SUB. 729 E SEZ. AS. FG.4, PART. 220, S UB. 920 RISULTANO ESCLUSI DALLA PRESENTE TRASCRIZIONE IN QUANTO GIA' OGGETTO DI DECRETI DI TRASFERIMENTO PUBBLICIZZATI IL 27/07/2023 AI NN.4 3269/29764 E IL 10/04/2024 AI NN. 18669/13650".

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub 915

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 665,36 euro (spese di gestione 2022/2023 riferite dall'amministratore).

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'Amministratore condominiale ha comunicato, il 3 luglio 2024, che il debito è di 6.451,43 euro. . Inoltre, riferisce che l'unica spesa straordinaria in previsione è il rinnovo e adeguamento del CPI.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'amministratore condominiale riferisce che i millesimi di proprietà sono 18,92.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Si precisa che è accessibile a soggetti diversamente abili solo il piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica reperito è scaduto il 19/06/2024

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Ufficio sub 915

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio (superficie catastale)	sup lorda di pavimento	191,00	1,00	191,00
		191,00		191,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che all'interno dei locali, alla data del sopralluogo del 13 giugno 2024, erano presenti diversi beni mobili (arredi/ beni elettronici/ impianti/ scatole/ documenti).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:**Ufficio sub 915. Uffici e studi privati [A10]****Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 133.700,00.


Il valore considera lo smaltimento dei beni mobili presenti nell'unità immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio (superficie catastale)	191,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 133.700,00
Valore corpo			€ 133.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio sub 915	Uffici e studi privati [A10]	191,00	€ 133.700,00	€ 133.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

	Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.055,00
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
	Valore di stima:	
	Valore intero medio ponderale	€ 113.645,00
	Valore diritto e quota	€ 113.645,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 113.645,00





Lotto: 002 - Magazzino sub 906

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Magazzino sub 906.

sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 220, subalterno 906, scheda catastale si, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria C/2, classe 1, consistenza 89, superficie 109, rendita € 174,67

Confini: L'unità immobiliare confina con: Sub 907 B.C.N.C. / Sub 914 SPAZIO PER EVENTI ARTISTI-CI,COMMERCIALI E CONVEGNI/ Sub 899 SPAZIO PER EVENTI ARTISTICI,COMMERCIALI E CONVEGNI.

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

Nell'atto di pignoramento si riportano i dati catastali come segue: " In Comune di Alzano Lombardo (BG), via G. Acerbis n. 14, così censito al catasto fabbricati: Sez. AS, foglio 4 part. 220 sub 906 cat. F/3, piano T;" Si precisa che il Perito ha provveduto al deposito della scheda catastale dell'unità immobiliare ed è stata aggiornata la categoria catastale. I dati catastali attuali sono Sez. AS Fg. 4 Part. 220 sub 906 cat C/2, piano T.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale
Area urbanistica: mista
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Magazzino sub 906**

Trattasi di unità immobiliare catastalmente ad uso magazzino, posta nel Comune di Alzano Lombardo in via Gerolamo Acerbis.

L'accesso all'immobile avviene attraversando l'area urbana (Fg. 218 sub 707) e il B.C.N.C. (Fg 220 sub 907).

L'accesso avviene tramite una parete in vetro con relativa porta (si precisa che si tratta di vetro singolo).

L'unità è composta da un unico spazio con volta a botte intonacata e il pavimento è in cemento industriale.

A conclusione del locale è presente una vetrata dalla quale è visibile la struttura in cartongesso di chiusura, realizzato nell'unità immobiliare confinante.

Non è presente il riscaldamento.

Sono presenti finestre che affacciano sullo spazio coperto (ingresso) e non sono apribili. Dal lato opposto sono presenti tre finestre alte che permettono l'aerazione.

Si precisa che all'interno dei locali, alla data del sopralluogo del 13 giugno 2024, erano presenti diversi beni mobili (arredi/ scatole).

In aggiunta, da PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, l'immobile è individuato come "bene immobile di interesse artistico e storico" e "edifici di pregio vincolati", con un grado di sensibilità paesistica media.

L'unità immobiliare confina con: Sub 907 B.C.N.C. / Sub 914 SPAZIO PER EVENTI ARTISTICI,COMMERCIALI E CONVEGNI/ Sub 899 SPAZIO PER EVENTI ARTISTICI,COMMERCIALI E CONVEGNI.

Si precisa che sono trascorsi 5 anni dall'inizio dei lavori e non è presente la fine lavori.

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: piano terra ammezzato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani (da elaborato planimetrico) piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si precisa che è presente e non è stato verificato il funzionamento



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 267/01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 24/12/2001 al n. di prot. 022739

NOTE: Depositata la comunicazione di inizio lavori il 09/01/2003 con data prevista di inizio lavori il 10/01/2003.

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

Numero pratica: VARIANTE DIA 25/2004

Tipo pratica: Variante

Presentazione in data 20/12/2006 al n. di prot. 1514

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Tipo pratica: Variante

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Magazzino sub 906.

sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella pratica edilizia sono presenti quattro aperture. Ora sono presenti tre finestre e una nicchia. La parete con porta d'ingresso è un serramento in ferro e vetro.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che dall'accesso agli atti del Comune di Alzano Lombardo non è presente la fine lavori e l'agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Magazzino sub 906.

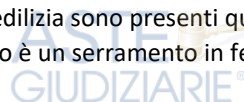
sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Magazzino sub 906.

sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (formalità di riferimento - iscrizione - numero di registro particolare 8618 del 24/06/2003); A rogito di OMISSIS in data 22/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Nella nota dell'Ispezione ipotecaria è indicato nella Sezione D: "LA BANCA HA ACCONSENTITO A CHE DALL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI BERGAMO - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 24 GIUGNO 2003 AI N.RI 33002/8618, VENGA CANCELLATA DALLE UNITA' IMMOBILIARI DESCRITTE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. FERMA ED OPERATIVA LA GARANZIA IPOTECARIA SULLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI." Si precisa che la presente ispezione ipotecaria non è riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecarie ventennale. .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (formalità di riferimento - iscrizione - numero di registro particolare 108 del 02/01/2007); A rogito di OMISSIS in data 22/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Nella nota dell'Ispezione ipotecaria è indicato nella Sezione D: " LA BANCA HA ACCONSENTITO A CHE, DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI BERGAMO IN DATA 2 GENNAIO 2006 AI NN. 350 DEL REGISTRO GENERALE E 108 DEL REGISTRO PARTICOLARE A FAVORE DELLA BANCA, VENGANO SVINCOLATE LE UNITA' IMMOBILIARI DESCRITTE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. FERMA ED OPERATIVA LA PREDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA SULLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI." Si precisa che la presente ispezione ipotecaria non è riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecarie ventennale. .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA (formalità di riferimento - iscrizione-numero di registro particolare 7759 del 17/06/2008); A rogito di OMISSIS in data 22/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Si precisa che la presente ispezione ipotecaria non è riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecarie ventennale. .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 18/04/2024 ai nn. OMISSIS; Nella nota di ispezione ipotecaria nella sezione D : "SI PRECISA CHE L'ATTO DI PRECETTO INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 1.645.467,91SI PRECISA ALTRESI' CHE GLI IMMOBILI AL CATASTO FAB BRICATI SEZ. AS FG.1, PART. 218 SUB. 729 E SEZ. AS. FG.4, PART. 220, S UB. 920 RISULTANO ESCLUSI DALLA PRESENTE TRASCRIZIONE IN QUANTO GIA' OGGETTO DI DECRETI DI TRASFERIMENTO PUBBLICIZZATI IL 27/07/2023 AI NN.4 3269/29764 E IL 10/04/2024 AI NN. 18669/13650".

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino sub 906

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400,80 euro (spese di gestione 2022/2023 riferite dall'amministratore).

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: L'Amministratore condominiale ha comunicato, il 3 luglio 2024, che il debito è di 3.981,89 euro.. Inoltre, riferisce che l'unica spesa straordinaria in previsione è il rinnovo e adeguamento del CPI.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'amministratore condominiale riferisce che i millesimi di proprietà sono 7,45.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Magazzino sub 906

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino (superficie catastale)	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
		109,00		109,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si precisa che all'interno dei locali, alla data del sopralluogo del 13 giugno 2024, erano presenti diversi beni mobili (arredi/ beni elettronici/ impianti/ scatole/ documenti).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

Magazzino sub 906.

Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 22.345,00.

Il valore considera lo smaltimento dei beni mobili presenti nell'unità immobiliare.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino (superficie catastale)	109,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 22.345,00
Valore corpo			€ 22.345,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.345,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.345,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino sub 906		109,00	€ 22.345,00	€ 22.345,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.351,75

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

Costo per smaltimento beni mobili € -3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 15.993,25

Valore diritto e quota € 15.993,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.993,25



Lotto: 003 - Unità immobiliare a rustico sub 718



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 218, subalterno 718, scheda catastale no, indirizzo VIA GEROLAMO ACERBIS N. 14, piano T, comune Alzano Lombardo, categoria F/3

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

Nell'atto di pignoramento si riportano i dati catastali come segue: " In Comune di Alzano Lombardo (BG), via G. Acerbis n. 214, così censito al catasto fabbricati: Sez. AS, foglio 1 part. 218 sub 718 piano T, cat F/3;" Si conferma la corrispondenza tra i dati catastali riportati in perizia e quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TEB - TRANVIE ELETTRICHE BERGAMASCHE 130 metri (a piedi)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Unità immobiliare a rustico sub 718**

Trattasi di unità immobiliare catastalmente in corso di costruzione, posta nel Comune di Alzano Lombardo in via Gerolamo Acerbis.

L'accesso all'immobile avviene attraversando l'area urbana, identificata al Fg. 218 sub 707.

L'unità immobiliare è composta da due piani, piano terra e piano seminterrato (catastalmente piano terreno e piano terreno ammezzato).

L'accesso avviene dal piano terra (catastalmente piano terreno ammezzato) mediante uno spazio unico e una scala di accesso al piano inferiore. Si precisa che una parete interna ha una porzione di vetro/sopraluce e non sono state verificate eventuali servitù di luce con l'unità immobiliare confinante (sub 715).

Al piano inferiore, al quale si accede tramite la scala interna in ferro, sono presenti tre locali. In due di

questi vi sono delle aperte che collegano l'unità immobiliare ad un'altra unità (non oggetto della presente procedura).

In data 22 luglio, con Impresa edile autorizzata dal III.mo sig. Giudice a seguito dell'istanza del Custode, è stato realizzato un foro profondo circa 1 metro nella parete del locale circolare. Non è stato comunque possibile visionare all'interno del locale stesso.

Si precisa che tutti gli spazi sono a rustico e non sono presenti impianti.

Si segnala che, alla data del sopralluogo del 13 giugno, si sentiva rumore d'acqua che non è stato verificato. Nella pratica edilizia depositata presso il Comune di Alzano Lombardo, l'unità immobiliare è identificata come "Enoteca".

In aggiunta, da PGT vigente nel Comune di Alzano Lombardo, l'immobile è individuato come "bene immobile di interesse artistico e storico" e "edifici di pregio vincolati", con un grado di sensibilità paesistica media.

L'unità immobiliare confina con: Sub 715 B.C.N.C./ Sub 707 AREA URBANA /Sub 717 LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI / Sub 716 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Si precisa che sono trascorsi 5 anni dall'inizio dei lavori e non è presente la fine lavori.

E' posto al piano: piano terra ammezzato

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani (da elaborato planimetrico) piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	L'unità immobiliare è a rustico







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 267/01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 24/12/2001 al n. di prot. 022739

NOTE: Depositata la comunicazione di inizio lavori il 09/01/2003 con data prevista di inizio lavori il 10/01/2003.

Numero pratica: DIA 25/04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 04/03/2004 al n. di prot. 3617

Rilascio in data 21/06/2004 al n. di prot.

Numero pratica: VARIANTE DIA 25/2004

Tipo pratica: Variante

Presentazione in data 20/12/2006 al n. di prot. 1514

Numero pratica: VARIANTE 2 DIA 25/2004

Tipo pratica: Variante

Presentazione in data 07/07/2008 al n. di prot. 8633

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718.

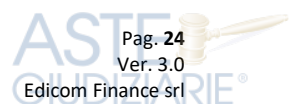
Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718.

Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

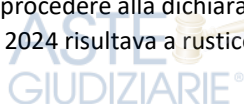




5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718.
Bene futuro [F] sito in VIA GEROLAMO ACERBIS

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile non risulta completato e non è presente la scheda catastale. Non è possibile procedere alla dichiarazione di conformità catastale. L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del 13 giugno 2024 risultava a rustico. Si precisa che non è presente la scheda catastale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

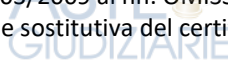
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

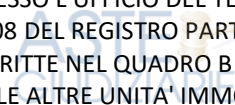
- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA (formalità di riferimento - iscrizione - numero particolare 8618 del 24/06/2003); A rogito di OMISSIS in data 22/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Si precisa che la presente ispezione ipotecaria non è riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecarie ventennale. .



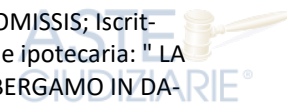
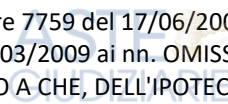
- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RETRIZIONE DI BENI (formalità di riferimento iscrizione - numero di registro particolare 108 del 02/01/2007); A rogito di OMISSIS in data 22/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Si riporta quanto indicato nella nota di ispezione ipotecaria: "LA BANCA HA ACCONSENITO A CHE, DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI BERGAMO IN DATA 2 GENNAIO 2006 AI NN. 350 DEL REGISTRO GENERALE E 108 DEL REGISTRO PARTICOLARE A FAVORE DELLA BANCA, VENGANO SVINCOLATE LE UNITA' IMMOBILIARI DESCRITTE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. FERMA ED OPERATIVA LA PREDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA SULLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI." Si precisa che la presente ispezione ipotecaria non è riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecarie ventennale. .



- Altra limitazione:

Descrizione onere: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (formalità di riferimento - iscrizione - numero di registro particolare 7759 del 17/06/2008); A rogito di OMISSIS in data 22/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Si riporta quanto indicato nella nota di ispezione ipotecaria: " LA BANCA HA ACCONSENITO A CHE, DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI BERGAMO IN DATA 17 GIUGNO 2008 AI NN. 39331 DEL REGISTRO GENERALE E 7759 DEL REGISTRO PARTICOLARE A FAVORE DELLA BANCA, VENGANO SVINCOLATE LE UNITA' IMMOBILIARI DESCRITTE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. FERMA ED OPERATIVA LA GARANZIA IPOTECARIA SULLE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI." Si precisa che la presente ispezione ipotecaria non è riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecarie ventennale. .



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/06/2003 ai nn. OMISSIS in data 30/05/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.171.694,00; Importo capitale: € 3.085.847,00; Note: Si precisa che la presente ispezione ipotecaria è riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecarie ventennale. .



- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBAL DI PIGNORAMENTO IMMOBILI RICHIEDENTE OMISSIS SPA PER CONTO DI OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data



18/04/2024 ai nn. OMISSIS; Si riporta quanto indicato nella nota di ispezioni ipotecarie: " SI PRECISA CHE L'ATTO DI PRECETTO INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 1.645.467,91 SI PRECISA ALTRESI' CHE GLI IMMOBILI AL CATASTO FAB BRICATI SEZ. AS FG.1, PART. 218 SUB. 729 E SEZ. AS. FG.4, PART. 220, S UB. 920 RISULTANO ESCLUSI DALLA PRESENTE TRASCRIZIONE IN QUANTO GIA' OGGETTO DI DECRETI DI TRASFERIMENTO PUBBLICIZZATI IL 27/07/2023 AI NN.4 3269/29764 E IL 10/04/2024 AI NN. 18669/13650".

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare a rustico sub 718

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.014,77 euro (spese di gestione 2022/2023 riferite dall'amministratore).

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'Amministratore condominiale ha comunicato, il 3 luglio 2024, che il debito è di 10.236,90 euro. Inoltre, riferisce che l'unica spesa straordinaria in previsione è il rinnovo e adeguamento del CPI.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'amministratore condominiale riferisce che i millesimi di proprietà sono 18,87.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Unità immobiliare a rustico sub 718

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:



Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;



Ufficio tecnico di Alzano Lombardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

**Unità immobiliare a rustico sub 718. Bene futuro [F]
Alzano Lombardo (BG), VIA GEROLAMO ACERBIS**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 36.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 36.900,00
Valore corpo			€ 36.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare a rustico sub 718	Bene futuro [F]	0,00	€ 36.900,00	€ 36.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.535,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 31.365,00

Valore diritto e quota € 31.365,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.365,00



30-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Morri

