

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

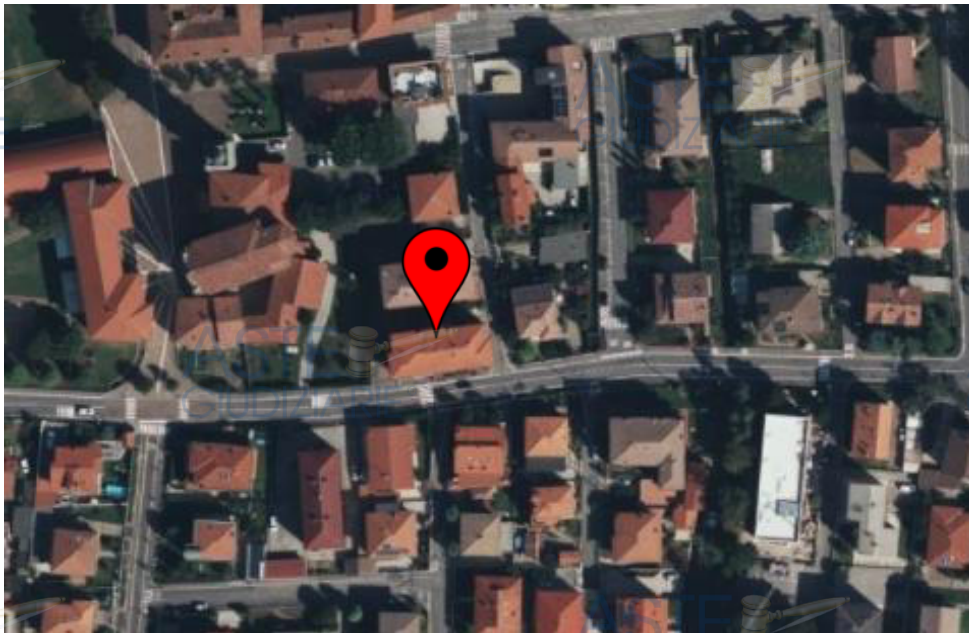
N° Gen. Rep. 81/2020 alla quale sono state riunite le procedure n. 329/2023 RGE  
e n. 352/2023 RGE

Giudice delle esecuzioni Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**PERIZIA DI STIMA****Degli immobili in Comune di Levate ( BG ) :**

Lotto 001 bis - foglio 6 particella 1031 sub. 720 cat. C/6  
Lotto 002 bis - foglio 6 particella 805 sub. 703 cat. C/1  
Lotto 003 bis - foglio 6 particella 805 sub. 704 cat. C/1  
Lotto 004 bis - foglio 6 particella 805 sub. 2 cat. C/1  
Lotto 005 bis - foglio 6 particella 805 sub. 6 cat. A/3  
Lotto 006 bis - foglio 6 particella 805 sub. 1 cat. C/1

**Degli immobili in Comune di Milano ( MI ) :**

Lotto 007 bis - foglio 232 particella 317 sub. 720 cat. C/2  
Lotto 008 bis - foglio 232 particella 317 sub. 735 cat. C/2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esperto alla stima:** Arch. Ottorino Rapizza  
**Codice fiscale:** RPZTRN45R06E100Y  
**Studio in:** Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto  
**Telefono:** 035 681317  
**Email:** orstudiotecnico@libero.it  
**Pec:** [ottorino.rapizza@geopec.it](mailto:ottorino.rapizza@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Aggiornamento (03/09/2024)**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Beni in **Levate (BG)**  
Località/Frazione  
Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1

**INDICE****Lotto: 001 bis - Autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	10
Corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720 .....	10
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	10
DESCRIZIONE GENERALE .....	10
Corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720 .....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720 .....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720 .....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720 .....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo:.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720 .....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720 .....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15
Criterio di stima.....	15
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

**Lotto: 002 bis - Negozio**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	17
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.....	17
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	17
DESCRIZIONE GENERALE .....	17
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	20
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	21
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	21
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.....	21
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	22
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.....	22
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	22
Corpo:.....	22
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	22
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	22
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.....	22
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	22
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.....	23
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	23
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	23
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	23
Criterio di stima .....	23
Fonti d'informazione .....	23
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24

**Lotto: 003 bis - Negozio**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	25
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.....	25
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	25
DESCRIZIONE GENERALE .....	25
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.....	25
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	28
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	28

Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.....	28
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	28
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.....	28
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	29
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.....	29
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	29
Corpo:.....	29
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	29
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	29
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.....	29
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	30
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.....	30
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	30
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	30
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	30
Criterio di stima .....	30
Fonti d'informazione .....	31
Valutazione corpi.....	31
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

### Lotto: 004 bis - Negozio

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	32
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.....	32
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	32
DESCRIZIONE GENERALE .....	32
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.....	32
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	35
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	35
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.....	35
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	36
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.....	36
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	36
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.....	36
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	37
Corpo:.....	37

<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	37
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	37
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.....	37
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	37
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.....	37
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	38
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	38
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	38
Criterio di stima .....	38
Fonti d'informazione .....	38
Valutazione corpi.....	39
Adegamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39

### Lotto: 005 bis - Appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	40
Corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6.....	40
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	40
DESCRIZIONE GENERALE .....	40
Corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6 .....	40
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	43
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	43
Corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6 .....	43
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	44
Corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6 .....	44
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	45
Corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6 .....	45
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	45
Corpo:.....	45
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	45
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	45
Corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6 .....	45
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	45
Corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6 .....	45
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	46
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	46

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	46
Criterio di stima .....	46
Fonti d'informazione .....	46
Valutazione corpi.....	47
Adeguamenti e correzioni della stima.....	47
Prezzo base d'asta del lotto.....	47

### Lotto: 006 bis - Negozio

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	48
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.....	48
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	48
DESCRIZIONE GENERALE .....	48
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	51
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	51
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.....	51
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	52
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.....	52
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	52
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.....	52
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	53
Corpo:.....	53
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	53
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	53
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.....	53
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	53
Corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.....	53
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	54
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	54
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	54
Criterio di stima .....	54
Fonti d'informazione .....	54
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima.....	55
Prezzo base d'asta del lotto.....	55

Beni in **Milano (MI)**  
Località/Frazione  
Viale Monza 9

**INDICE****Lotto: 007 bis - Deposito**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	56
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720 .....	56
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	56
DESCRIZIONE GENERALE .....	56
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720 .....	56
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	58
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	58
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720 .....	58
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	59
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720 .....	59
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	60
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720 .....	60
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	60
Corpo:.....	60
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	60
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	60
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720 .....	60
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	61
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720 .....	61
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	61
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	61
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	61
Criterio di stima .....	61
Fonti d'informazione .....	61
Valutazione corpi.....	62
Adeguamenti e correzioni della stima.....	62
Prezzo base d'asta del lotto.....	62

**Lotto: 008 bis - Deposito**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	63
---	----

Pag. 7

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735 .....	63
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	63
DESCRIZIONE GENERALE .....	63
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735 .....	63
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	65
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	65
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735 .....	65
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	66
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735 .....	66
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	67
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735 .....	67
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	67
Corpo: .....	67
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	67
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	67
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735 .....	67
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	68
Corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735 .....	68
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	68
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	68
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	68
Criterio di stima .....	68
Fonti d'informazione .....	68
Valutazione corpi .....	69
Adeguamenti e correzioni della stima .....	69
Prezzo base d'asta del lotto .....	69







**INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS



**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Ottorino Rapizza



Beni in **Levate (BG)**  
Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1

**Lotto: 001 bis - Autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 720, indirizzo Via Castello 8, piano Terra, comune E562, categoria C6, classe 3, consistenza 24, superficie 29, rendita € 43,38

**Derivante da:** Viene accatastato come unità afferente, edificata su aeree di cortile, accatastamento del 17/01/2019 Pratica n. BG0005657

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non reperibili

**Confini:** L'autorimessa confina a nord e ovest con Bene comune non censibile mapp. 1031 sub. 718, a sud ed est con il mapp. 805

**Note:** Nella visura catastale, compare l'indirizzo errato "Via Castello"; dovrà essere presentata istanza catastale per la correzione dell'indirizzo

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quanto dichiarato dell'atto di pignoramento

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Dalmine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 72**

E' situato nel cortile che divide le due palazzine con entrata da via S. Carlo Borromeo.

Lo stesso posto in aderenza al fabbricato di via S. Carlo Borromeo .

Trattasi di unico box auto dalle dimensioni di mq. 26,00 lordi.

Ha unica basculante azionata elettricamente, pavimento in gres ceramicato, impianto elettrico, murature intonacate al rustico con presenza di umidità , copertura piana.

Superficie complessiva di circa mq **26,30**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 720; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** immobile si trova in sufficienti condizioni generali, presenta però vistose tracce di umidità sui muri perimetrali; è provvista di impianto elettrico funzionante e basculante sezionale ad apertura automatica;

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza anni 70/80
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla visione delle concessioni edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile rintracciare documentazione inerente alla autorimessa; si ipotizza pertanto che sia stata edificata senza autorizzazione. Si evidenzia inoltre che la data di primo accatastamento risale all'anno 2019, anche se l'edificio evidentemente è stato realizzato in epoca precedente.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: da indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile può essere sanato mediante la presentazione di pratica SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione per sanatoria	€ 516,00
Diritti di segreteria comunali	€ 516,00
Spese tecniche per la presentazione di pratica in sanatoria	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 2.532,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stata reperita alcuna documentazione edilizia relativa l'immobile, dovrà pertanto essere presentata pratica edilizia in sanatoria

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq

Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	9 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/06/1992 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via San Carlo Borromeo 1**

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**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:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

**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 si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

**Avvertenze ulteriori:** Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. È stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile e i servizi offerti dal Comune e la presenza di dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	26,30	1,00	26,30
		<b>26,30</b>		<b>26,30</b>

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

il bene non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali ed osservatorio mercato immobiliare  
agenzia delle entrate secondo semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 1000 - 1600 €/mq. per mq;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2022.

**12.3 Valutazione corpi:****Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.829,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	26,30	€ 830,00	€ 21.829,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.829,00
Valore corpo			€ 21.829,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.829,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.829,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa Mapp. 1031 - Sub. 720	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	26,30	€ 21.829,00	€ 21.829,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per  
vizi del bene venduto

€ 3.274,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.532,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 16.022,65

Valore diritto e quota

€ 16.022,65

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro-  
va:

€ 16.022,65



## Lotto: 002 bis - Negozio

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED], foglio 6, particella 805, subalterno 703, indirizzo VIA SAN CARLO BORROMEO, piano T - S1, comune E562, categoria C1, classe 3, consistenza 62, rendita € 1440,91

**Derivante da:** VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/08/2021

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non reperibili

**Confini:** - Il negozio al piano terra, confina a nord con spazio Comune, a est con negozio mapp. 805, sub. 704; a sud con strada Comunale, a ovest con negozio mapp. 805 sub. 2 e vano scala comune

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

Si evidenzia che nell'istanza di riunione delle esecuzioni immobiliari, viene erroneamente citato nei dati catastali il foglio 10, anziché l'attuale foglio n. 6

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Dalmine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Negozio Mapp. 805 - Sub. 703**

L'immobile destinato all'esercizio commerciale è collocato al piano rialzato, in posizione centrale del prospetto su strada ed è costituito principalmente da due vani collegati tra di loro, antibagno e bagno.

Il locale è prospiciente la strada comunale di via S. Carlo Borromeo ed è separato dalla stessa da una porzione di porticato esterno e dal marciapiede.

Dai tre gradini esterni si accede direttamente ai locali attraverso ingresso vetrina costituito da serramento in alluminio e ampia vetrata .

Superficie complessiva di circa mq **77,48**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985 e 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 703; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** I locali hanno pavimentazione in marmette di graniglia, pareti intonacate al civile e tinteggiate, il rivestimento del bagno è realizzato con mosaico in tessere di ceramica.

L'acqua calda dei sanitari è ottenuta tramite scaldabagno elettrico mentre il riscaldamento e dei locali è ottenuto mediante termosifoni in ghisa riscaldati dalla caldaia posta al piano interrato comune a tutto l'edificio .

I muri sono intonacati al civile, tinteggiati, esiste impianto elettrico.

La superficie utile complessiva dei locali compreso muri interni é di circa mq. 50,00 .

L'immobile è dotato inoltre di una cantina al piano interrati della superficie di mq. 15,50 e di un ripostiglio collocato al piano terra su retro del fabbricato di mq. 7,50 . La cantina ha pavimentazione in battuto di cemento, muri intonacati porta di accesso in lamiera, si accede alla stessa tramite vano scala collocato sul retro del fabbricato.

Il ripostiglio è posizionato in porzione pari alla metà dello stesso, di fabbricato indipendente posto al piano terra con accesso da via Castello.

La pavimentazione è in battuto di cemento , le pareti intonacate al rustico, copertura piana, e serramento metallico con specchiature in vetro, lo stato di conservazione è mediocre .

La costruzione dell'edificio risale all'anno 1973/74 .

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmettone di graniglia</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in grès</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

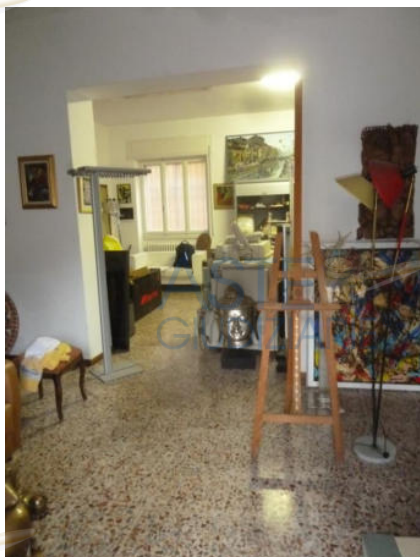
**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 70 con successivi adeguamenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas centralizzata
Stato impianto	la caldaia risulta funzionante, ma non è stato possibile visionarla
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adequamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La manutenzione della caldaia viene gestita dall'amministrazione condominiale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Note generali impianti:** per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, si segnala la presenza di scaldabagno elettrico all'interno del bagno.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Prichiasta CPI del 20/12/1985**  
Intestazione: OMISSIS  
Per lavori: Richiesta CPI con adeguamento impianto termico  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 20/12/1985 al n. di prot.

**Numero pratica: prot. 1843**  
Intestazione: OMISSIS  
Per lavori: Formazione di muro divisorio e creazione n. 2 unità  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 08/04/2016 al n. di prot. 1843

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 20  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

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

Note: a seguito di accesso agli atti presso il comune di Levate effettuato in data 31/12/2023, relativamente all'immobile sono state rintracciate solo le seguenti pratiche edilizie: - 21/10/1985 - Formazione di centrale termica al piano interrato (l'elaborato raffigura l'intero immobile costituito da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo). - 08-04-2016 prot. 1843 - Richiesta di divisioni unità commerciale esistente al piano rialzato. Tali pratiche non consentono la determinazione dell'esatta data di costruzione dell'immobile, che agli atti notarili viene citata in data antecedente al 1967

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	9 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 703.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/1999 al 18/12/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 703

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 703

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via San Carlo Borromeo 3**

L'immobile non risulta gravato da censo o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Spese per subalterni 703 e 704 € 2327,34.

**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:** Spese per subalterni 703 e 704 € 2107,73

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi congiunti tra i subalterni 703 e 704 : 157,68 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - per consentire l'accessibilità a diversamente abili è necessario creare una rampa che superi i gradini all'ingresso

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** l'APE viene citata nel contratto di locazione, ma non risulta reperibile sul portale CENED della Regione Lombardia

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si ha l'evidenza di vincolo o prelazioni statali

**Avvertenze ulteriori:** Non si ha l'evidenza di cause in corso o atti ablativi

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 703

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	54,17	1,00	54,17
Cantina	sup lorda di pavimento	23,31	0,25	5,83
		<b>77,48</b>		<b>60,00</b>

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

il bene non risulta divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/02/2021 per l'importo di euro 700,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Treviglio il 04/03/2021 ai nn.001045-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 05/02/2027

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non si riscontrano cause in essere per il rilascio.

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

#### Opponibilità ai terzi: NO

In base alle ricerche effettuate in loco per negozi di uguale dimensione, posizione, età e caratteristiche costruttive, e dalla analisi dei costi ottenuti dal listino prezzi immobiliari di Bergamo e Provincia, è emerso che la media ponderale dei prezzi analizzati, stabilisce un importo di € 90,00/mq. annui; di conseguenza per legge l'importo minimo da applicare nei contratti di locazione, per non risultare opponibili, è di € 30,00/mq annui (1/3 di 90,00€/mq) in considerazione che sul negozio oggetto di perizia è stato stipulato un contratto con importo per i primi 6 anni pari a €700 annuali, e per i successivi 6 anni pari a €1500 annuali, che divisi per la superficie commerciale (60 mq.) corrispondono rispettivamente a 11,67€/mq annui e 23,33 €/mq annui; Alla luce di quanto sopra, il contratto di locazione non risulta opponibile alla esecuzione immobiliare.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali ed osservatorio mercato immobiliare  
agenzia delle entrate secondo semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 1000 - 1600 €/mq. per mq;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2022

**12.3 Valutazione corpi:****Negozi Mapp. 805 - Sub. 703. Negozi, botteghe [C1]  
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	54,17	€ 1.050,00	€ 56.878,50
Cantina	5,83	€ 1.050,00	€ 6.121,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.000,00
Valore corpo			€ 63.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi Mapp. 805 - Sub. 703	Negozi, botteghe [C1]	60,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 9.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 53.550,00

Valore diritto e quota

€ 53.550,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 53.550,00



**Lotto: 003 bis - Negozio****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.****Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] foglio 6, particella 805, subalterno 704, indirizzo VIA SAN CARLO BORROMEO, piano T, comune E562, categoria C1, classe 3, consistenza 24, superficie 26, rendita € 557,77**Derivante da:** VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/08/2021**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non reperibili**Confini:** - Il negozio al piano terra, confina a nord con spazio Comune, a est e sud con strada Comunale, a ovest con negozio mapp. 805 sub. 703**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si evidenzia che nell'istanza di riunione delle esecuzioni immobiliari, viene erroneamente citato nei dati catastali il foglio 10, anziché l'attuale foglio n. 6

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Dalmine.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del fiume Brembo.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Negozio Mapp. 805 - Sub. 704**

L'immobile destinato all'esercizio commerciale è collocato al piano rialzato, in posizione laterale ( lato destro ) del prospetto su strada ed è costituito principalmente da un vano collegato con disimpegno e bagno.

Il locale è prospiciente la strada comunale di via S. Carlo Borromeo ed è separato dalla stessa da una por-

zione di porticato esterno e dal marciapiede .

Dai tre gradini esterni si accede direttamente ai locali attraverso ingresso vetrina costituito da serramento in alluminio e ampia vetrata .

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 704; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** I locali hanno pavimentazione in marmette di graniglia, pareti intonacate al civile e tinteggiate, rivestimento del bagno con mosaico in tessere di ceramica.

L'acqua calda dei sanitari è ottenuta tramite scaldabagno elettrico mentre il riscaldamento e dei locali è ottenuto mediante termosifoni in ghisa riscaldati dalla caldaia al piano interrato comune a tutto l'edificio .

I muri sono intonacati al civile, tinteggiati, esiste impianto elettrico.

La superficie utile complessiva dei locali compreso muri interni é di circa mq. 27,00 .

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 70 con successivi adeguamenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas centralizzata
Stato impianto	la caldaia risulta funzionante, ma non è stato possibile visionarla
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La manutenzione della caldaia viene gestita dall'amministrazione condominiale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Note generali impianti:** pere il riscaldamento dell'acqua sanitaria, si segnala la presenza di scaldabagno elettrico all'interno del bagno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 27  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Prichiasta CPI del 20/12/1985**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Richiesta CPI con adeguamento impianto termico

Oggetto: variante

**Numero pratica: prot. 1843**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Formazione di muro divisorio e creazione n. 2 unità

Oggetto: variante

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

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

Note: a seguito di accesso agli atti presso il comune di Levate effettuato in data 31/12/2023, relativamente all'immobile sono state rintracciate solo le seguenti pratiche edilizie: - 21/10/1985 - Formazione di centrale termica al piano interrato ( l'elaborato raffigura l'intero immobile costituito da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo). - 08-04-2016 prot. 1843 - Richiesta di divisioni unità commerciale esistente al piano rialzato. Tali pratiche non consentono la determinazione dell'esatta data di costruzione dell'immobile, che agli atti notarili viene citata in data antecedente al 1967

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq

Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	9 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 704.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/1999 al 18/12/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 704

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 704

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via San Carlo Borromeo 3**

L'immobile non risulta gravato da censo o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Spese per subalterni 703 e 704 € 2327,34.

**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:** Spese per subalterni 703 e 704 € 2107,73

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi congiunti tra i subalterni 703 e 704 : 157,68 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - per consentire l'accessibilità a diversamente abili è necessario creare una rampa che superi i gradini all'ingresso, oltre all'adeguamento del bagno esistente

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** l'APE viene citata nel contratto di locazione, ma non risulta reperibile sul

portale CENED della Regione Lombardia

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si ha l'evidenza di vincolo o prelazioni statali

**Avvertenze ulteriori:** Non si ha l'evidenza di cause in corso o atti ablativi

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 704

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		<b>27,00</b>		<b>27,00</b>

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

il bene non risulta divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/02/2021 per l'importo di euro 500,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Treviglio il 04/03/2021 ai nn.001041-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 05/02/2027

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non si riscontrano cause in essere per il rilascio.

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

### Opponibilità ai terzi: NO

In base alle ricerche effettuate in loco per negozi di uguale dimensione, posizione, età e caratteristiche costruttive, e dalla analisi dei costi ottenuti dal listino prezzi immobiliari di Bergamo e Provincia, è emerso che la media ponderale dei prezzi analizzati, stabilisce un importo di € 90,00/mq. annui; di conseguenza per legge l'importo minimo da applicare nei contratti di locazione, per non risultare opponibili, è di € 30,00/mq annui (1/3 di 90,00€/mq) in considerazione che sul negozio oggetto di perizia è stato stipulato un contratto con importo per i primi 6 anni pari a € 500 annuali, e per i successivi 6 anni pari a € 1000 annuali, che divisi per la superficie commerciale (27 mq.) corrispondono rispettivamente a 18,51€/mq annui e 37,04 €/mq annui; Alla luce di quanto sopra, il contratto di locazione non risulta opponibile alla esecuzione immobiliare con canone di locazione pari a € 500 annuali, risulterebbe invece opponibile con canone pari a € 1000 annui che da contratto decorreranno dal 04/02/2025

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione

rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali ed osservatorio mercato immobiliare  
agenzia delle entrate secondo semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 1000 - 1600 €/mq. per mq;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2022.

**12.3 Valutazione corpi:****Negozio Mapp. 805 - Sub. 704. Negozi, botteghe [C1]  
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	27,00	€ 1.200,00	€ 32.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.400,00
Valore corpo			€ 32.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio Mapp. 805 - Sub. 704	Negozi, botteghe [C1]	27,00	€ 32.400,00	€ 32.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 4.860,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 27.540,00

Valore diritto e quota

€ 27.540,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 27.540,00

## Lotto: 004 bis - Negozio

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 6, particella 805, subalterno 2, indirizzo VIA SAN CARLO BORROMEO, piano T - S1, comune E562, categoria C1, classe 3, consistenza 106, superficie 97, rendita € 2463,5

**Derivante da:** VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/08/2021

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non reperibili

**Confini:** - Il negozio al piano terra, confina a nord con mapp. 1031, a est con vano scala condominiale e negozio mapp. 805, sub. 703; a sud con strada Comunale, a ovest con negozio mapp. 805 sub. 1

**Note:** Nella visura catastale, compare l'indirizzo errato "Via per Comun Nuovo"; in fase di presentazione degli aggiornamenti catastali, verrà corretto con l'indirizzo corretto.

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

Si evidenzia che nell'istanza di riunione delle esecuzioni immobiliari, viene erroneamente citato nei dati catastali il foglio 10, anziché l'attuale foglio n. 6

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Dalmine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Negozio Mapp. 805 - Sub. 2**

L'immobile destinato all'esercizio di bar e somministrazione al pubblico di alimenti è collocato al piano rialzato, in posizione centrale del prospetto su strada ed è costituito principalmente da due ampi vani collegati tra di loro. Uno adibito principalmente a bar e ristorazione, mentre l'altro a sala gioco biliardo.



Negli stessi locali sono collocati due servizi igienici, un angolo cottura e una saletta dei videogiochi. Il locale è prospiciente la strada comunale di via S. Carlo Borromeo ed è separato dalla stessa dal marciapiede che consente di alloggiare sedie e tavolini per la consumazione esterna, come pure una porzione di porticato esterno.

Dai tre gradini esterni si accede direttamente al vano bar attraverso ingresso vetrina costituito da serramento in alluminio e ampia vetrata.

Superficie complessiva di circa mq **145,60**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. ; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** I locali hanno pavimentazione in marmette di ceramica, e le pareti dei bagni sono rivestiti anch'essi in ceramica.

L'acqua calda dei sanitari è ottenuta tramite caldaia elettrica mentre il riscaldamento e raffrescamento dei locali è ottenuto mediante pompe di calore, esiste anche l'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa azionati dalla caldaia al piano interrato comune a tutto l'edificio.

I muri interni sono intonacati al civile, tinteggiati, esiste impianto elettrico.

La superficie utile complessiva dei locali compreso muri interni è di circa mq. 122,50.

L'immobile è dotato inoltre di n° 2 cantine al piano interrato della superficie complessiva di mq. 12,60; le due cantine hanno pavimentazione in battuto di cemento, muri intonacati porte di accesso in lamiera; si accede agli stessi tramite vano scala che è posizionato sul retro del fabbricato.

La costruzione dell'edificio risale all'anno 1973/74, lo stesso ha subito interventi di manutenzione ordinaria.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>serranda</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 70 con successivi adeguamenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas centralizzata
Stato impianto	la caldaia risulta funzionante, ma non è stato possibile visionarla
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La manutenzione della caldaia viene gestita dall'amministrazione condominiale
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Prichiasta CPI del 20/12/1985**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Richiesta CPI con adeguamento impianto termico

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/12/1985 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto reperito in Comune e alle schede catastali che risalgono al 27/12/1974, si riscontrano modifiche alla disposizione interna dei locali, regolarizzabili mediante la presentazione di pratica SCIA in sanatorio

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: deve essere modificata la planimetria raffigurante la disposizione interna dei locali

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione per sanatoria</i>	€ 516,00
<i>Diritti di segreteria Comunali</i>	€ 516,00
<i>Spese tecniche per presentazione di pratica in sanatoria</i>	€ 750,00
<b>Totale oneri: € 1.782,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: a seguito di accesso agli atti presso il comune di Levate effettuato in data 31/12/2023, relativamente all'immobile sono state rintracciate solo le seguenti pratiche edilizie: - 21/10/1985 - Formazione di centrale termica al piano interrato (l'elaborato raffigura l'intero immobile costituito da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo). - 08-04-2016 prot. 1843 - Richiesta di divisioni unità commerciale esistente al piano rialzato. Tali pratiche non consentono la determinazione dell'esatta data di costruzione dell'immobile, che agli atti notarili viene citata in data antecedente al 1967

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: **Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.**

Negozzi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	9 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: **Negozio Mapp. 805 - Sub. 2.**

Negozzi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione grafica della scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto dei locali

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere presentata pratica catastale DOCCA per l'aggiornamento della scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di istruttoria catastali	€ 50,00
Spese tecniche per la presentazione denuncia di variazione catastale	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/04/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 2

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via San Carlo Borromeo 3**

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 580,57.

**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:** € 580,57

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 103,66

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Pur essendo dotato il locale di servizi igienici per disabili, sono presenti all'ingresso gradini che limitano l'accessibilità

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Il precedente attestato di prestazione energetica, n. 16126 - 000045 / 12 è scaduto in data 15/05/2022

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si ha l'evidenza di vincolo o prelazioni statali

**Avvertenze ulteriori:** Non si ha l'evidenza di cause in corso o atti ablativi

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	128,80	1,00	128,80
Cantione	sup lorda di pavimento	16,80	0,25	4,20
		<b>145,60</b>		<b>133,00</b>

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 giar-

dini 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

il bene non risulta divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/10/2014 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione non riorlata viole in quanto lo stesso risulta essere congruo ai prezzi di mercato, e lo stesso è stato registrato prima della data dell'atto di pignoramento .

Registrato a Bergamo il 05/11/2014 ai nn.20771 serie 1T

Tipologia contratto: Contratto con rinnovo tacito annualmente

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non si riscontrano cause in essere per il rilascio.

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

#### Opponibilità ai terzi: SI

Note: Il contratto di affitto sopra descritto, comprende il subaffitto dei locali da parte delle locatrice, società Dream Food srl con sede in Milano, Foro Buonaparte n 63, iscritta nel registro delle imprese di Milano CF. 062662109869, e consiste nella locazione rinnovabile tacitamente annualmente per la somma complessiva di 18000€ annui, di cui € 12000 per il subaffitto dei locali, e € 6000 per l'affitto della azienda.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 1000 - 1600 €/mq. per mq;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2022.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Negozio Mapp. 805 - Sub. 2. Negozi, botteghe [C1]  
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	128,80	€ 1.050,00	€ 135.240,00
Cantione	4,20	€ 1.050,00	€ 4.410,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.650,00
Valore corpo			€ 139.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio Mapp. 805 - Sub. 2	Negozi, botteghe [C1]	133,00	€ 139.650,00	€ 139.650,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 20.947,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.282,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 116.420,50

Valore diritto e quota

€ 116.420,50

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 116.420,50

## Lotto: 005 bis - Appartamento

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 12**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 6, particella 805, subalterno 6, indirizzo Via Castello 11, piano 1, comune E562, categoria A3, classe 1, consistenza 4 Vani, superficie Totale 78 mq, escluso aree scoperte 76 Mq, rendita € 206,58

**Derivante da:** VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/08/2021

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non reperibili

**Confini:** L'appartamento confina a nord e ovest con il mapp. 1031, a est con il vano scala comune, a sud con altra unità abitativa

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

Si evidenzia che nell'istanza di riunione delle esecuzioni immobiliari, viene erroneamente citato nei dati catastali il foglio 10, anziché l'attuale foglio n. 6

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Dalmine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6**

L'immobile destinato ad abitazione, è collocato al piano primo dell'edificio in posizione Nord-Ovest.

Si accede dalla Via Castello tramite passaggio pedonale che porta al vano scala comune a tutte le altre unità presenti nell'edificio.



Superficie complessiva di circa mq **79,42**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Esso è composto da lungo disimpegno, da un ampio vano utilizzato come soggiorno e cottura, camera da letto con balcone e bagno, per complessivi mq.65,00 più balcone di mq. 7,00.

I locali hanno pavimentazione in marmette di graniglia e piastrelle in gres per il balcone, pareti intonacate al civile e tinteggiate, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica come pure la porzione di parete della zona cottura .

I serramenti interni ed esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle esterne in plastica.

L'acqua calda dei sanitari è ottenuta tramite scaldabagno elettrico, mentre il riscaldamento dei locali è ottenuto mediante termosifoni in ghisa alimentati dalla caldaia condominiale posta al piano interrato.

I muri sono intonacati al civile, tinteggiati, esiste impianto elettrico e citofonico, antenna televisiva.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmettone di graniglia</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

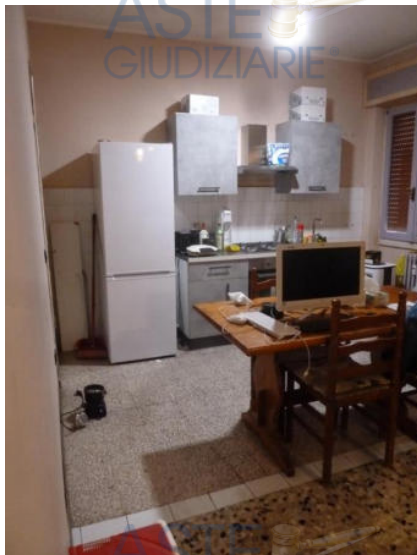
**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 70 con successivi adeguamenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas centralizzata
Stato impianto	la caldaia risulta funzionante, ma non è stato possibile visionarla
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adequamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La manutenzione della caldaia viene gestita dall'amministrazione condominiale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Note generali impianti:** per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, si segnala la presenza di scaldabagno elettrico all'interno del bagno.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** Prichiasta CPI del 20/12/1985  
**Intestazione:** OMISSIS  
**Per lavori:** Richiesta CPI con adeguamento impianto termico  
**Oggetto:** variante  
**Presentazione in data** 20/12/1985 al n. di prot.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6.  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in** Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 12

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto reperito in Comune e alle schede catastali che risalgono al 27/12/1974, si riscontrano modifiche alla disposizione interna dei locali, regolarizzabili mediante la presentazione di pratica SCIA in sanatorio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 43  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: deve essere modificata la planimetria raffigurante la disposizione interna dei locali

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione per sanatoria	€ 516,00
Diritti di segreteria comunali	€ 516,00
Spese tecniche per presentazione di pratica in sanatoria	€ 750,00
<b>Totale oneri: € 1.782,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: a seguito di accesso agli atti presso il comune di Levate effettuato in data 31/12/2023, relativamente all'immobile sono state rintracciate solo le seguenti pratiche edilizie: - 21/10/1985 - Formazione di centrale termica al piano interrato (l'elaborato raffigura l'intero immobile costituito da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo). - 08-04-2016 prot. 1843 - Richiesta di divisioni unità commerciale esistente al piano rialzato. Tali pratiche non consentono la determinazione dell'esatta data di costruzione dell'immobile, che agli atti notarili viene citata in data antecedente al 1967

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 12**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	9 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 12**

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/04/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6



## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Castello 12**

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 3105,32.

**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:** € 3105,32

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 61.60

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Il precedente attestato di prestazione energetica, n. 16126 - 000046 / 12 è scaduto in data 15/05/2022

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si ha l'evidenza di vincolo o prelazioni statali

**Avvertenze ulteriori:** Non si ha l'evidenza di cause in corso o atti ablativi



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	72,42	1,00	72,42
Terrazzo	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
		<b>79,42</b>		<b>74,73</b>

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

il bene non risulta divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto stipulato con il sig. non risulta Vile ai sensi dell'art. 2923 de codice civile.

Registrato a Treviglio il 17/06/2020 ai nn.001887-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/12/2023

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non si riscontrano cause in essere per il rilascio.

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali ed osservatorio mercato immobiliare  
agenzia delle entrate secondo semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 1000 - 1600 €/mq. per mq;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2022.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6. Abitazione di tipo economico [A3]  
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.552,90.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	72,42	€ 730,00	€ 52.866,60
Terrazzo	2,31	€ 730,00	€ 1.686,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.552,90
Valore corpo			€ 54.552,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.552,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.552,90

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento Mapp. 805 - Sub. 6	Abitazione di tipo economico [A3]	74,73	€ 54.552,90	€ 54.552,90

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.182,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.782,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 44.587,97
Valore diritto e quota	€ 44.587,97

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

**€ 44.587,97**

## Lotto: 006 bis - Negozio

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 6, particella 805, subalterno 1, indirizzo VIA SAN CARLO BORROMEO, piano T, comune E562, categoria C1, classe 3, consistenza 38, superficie 45, rendita € 883.14

**Derivante da:** VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/08/2021

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non reperibili

**Confini:** - Il negozio al piano terra, confina a nord e ovest con il mapp. 1031, a est con negozio mapp. 805, sub.2; a sud con strada Comunale

**Note:** Nella visura catastale, compare l'indirizzo errato "Via per Comun Nuovo"; in fase di presentazione degli aggiornamenti catastali, verrà corretto con l'indirizzo corretto.

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

Si evidenzia che nell'istanza di riunione delle esecuzioni immobiliari, viene erroneamente citato nei dati catastali il foglio 10, anziché l'attuale foglio n. 6

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Dalmine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo Negozio Mapp. 805 - Sub. 1**

L'immobile è collocato al piano rialzato, lato sinistro del prospetto su strada ed è costituito da due vani collegati, uno adibito a negozio tabaccheria e l'altro a ripostiglio/ deposito con bagno.

Il locale è prospiciente la strada comunale di via S. Carlo Borromeo ed è separato dalla stessa dal marcia-



pede che consente di parcheggiare un'auto.

Dai tre gradini esterni si accede al vano vendita attraverso porta/ vetrina costruita con serramento in alluminio e vetrata, il pavimento è formato da marmette in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il vano adiacente posto sul retro del negozio ha un piccolo bagno con uguale pavimentazione, pareti intonacate al civile, non ha finestra ma sistema di ventilazione forzata. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è ottenuto da piccola caldaia elettrica, mentre il riscaldamento dei locali è ottenuto mediante termosifoni in ghisa azionati dalla caldaia condominiale.

Esiste impianto elettrico, distribuzione automatica dei tabacchi e dispositivo allarme.

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** La superficie utile complessiva dei due locali compreso muri interni è di circa mq. 50. La costruzione dell'edificio risale all'anno 1973/74, lo stesso ha subito interventi di manutenzione ordinaria.

#### Caratteristiche descrittive

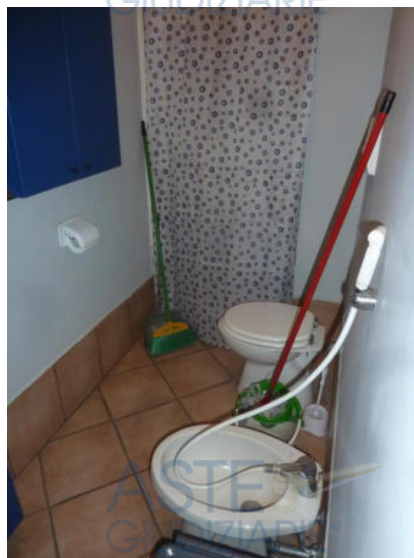
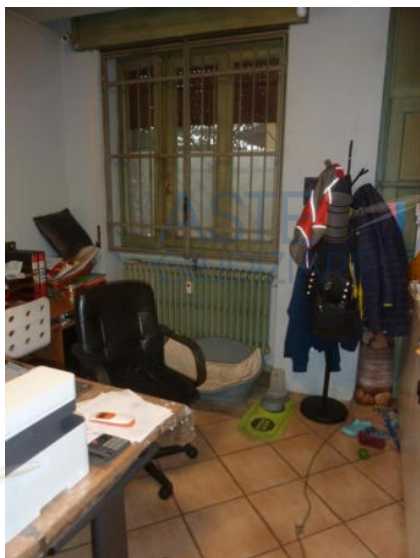
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Serramenti lato strada
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Serramenti lato nord
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 70 con successivi adeguamenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas centralizzata
Stato impianto	la caldaia risulta funzionante, ma non è stato possibile visionarla
Potenza nominale	/

Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La manutenzione della caldaia viene gestita dall'amministrazione condominiale
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Note generali impianti:** pere il riscaldamento dell'acqua sanitaria, si segnala la presenza di scaldabagno elettrico all'interno del bagno.





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Prichiesta CPI del 20/12/1985**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Richiesta CPI con adeguamento impianto termico

Oggetto: variante

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Negozio Mapp. 805 - Sub. 1.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto reperito in Comune e alle schede catastali che risalgono al 27/12/1974, si riscontrano modifiche alla disposizione interna dei locali, regolarizzabili mediante la presentazione di pratica SCIA in sanatorio

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: deve essere modificata la planimetria raffigurante la disposizione interna dei locali

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione per sanatoria	€ 516,00
Diritti di segreteria Comunali	€ 516,00
Spese tecniche per presentazione di pratica in sanatoria	€ 750,00
<b>Totale oneri: € 1.782,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: a seguito di accesso agli atti presso il comune di Levate effettuato in data 31/12/2023, relativamente all'immobile sono state rintracciate solo le seguenti pratiche edilizie: - 21/10/1985 - Formazione di centrale termica al piano interrato ( l'elaborato raffigura l'intero immobile costituito da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo). - 08-04-2016 prot. 1843 - Richiesta di divisioni unità immobiliare esistente al piano rialzato. Tali pratiche non consentono la determinazione dell'esatta data di costruzione dell'immobile, che agli atti notarili viene citata in data antecedente al 1967

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: **Negozi Mapp. 805 - Sub. 1.**Negozi, botteghe [C1] sito in **Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	9 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: **Negozi Mapp. 805 - Sub. 1.**Negozi, botteghe [C1] sito in **Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 3**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione grafica della scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto dei locali

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere presentata pratica catastale DOCCA per l'aggiornamento della scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di istruttoria catastali	€ 50,00
Spese tecniche per la presentazione denuncia di variazione	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/04/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 1

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 1

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via San Carlo Borromeo 3**

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 988,44.

**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:** € 988,44

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 60,68

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Pur essendo dotato il locale di servizi igienici per disabili, sono presenti all'ingresso gradini che limitano l'accessibilità

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Il precedente attestato di prestazione energetica, n. 16126 - 000044 / 12 è scaduto in data 15/05/2022

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si ha l'evidenza di vincolo o prelazioni statali

**Avvertenze ulteriori:** Non si ha l'evidenza di cause in corso o atti ablativi

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Negozio Mapp. 805 - Sub. 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
		<b>53,00</b>		<b>53,00</b>

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

il bene non risulta divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/04/2016 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto stipulato con il sig. non risulta Vile ai sensi dell'art. 2923 de codice civile.

Registrato a Treviglio il 26/04/2013 ai nn.00 314-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/04/2025

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Contratto ceduto dal sig. I; Comunicazione di subentro nel contratto de-positata a Treviglio, in data 20/11/2019 prot. 19112036540666168

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 1000 - 1600 €/mq. per mq;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2022.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Negozi Mapp. 805 - Sub. 1. Negozi, botteghe [C1]  
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	53,00	€ 1.200,00	€ 63.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.600,00
Valore corpo			€ 63.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi Mapp. 805 - Sub. 1	Negozi, botteghe [C1]	53,00	€ 63.600,00	€ 63.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 9.540,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.282,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 51.778,00

Valore diritto e quota

€ 51.778,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 51.778,00

Beni in **Milano (MI)**  
Viale Monza 9

**Lotto: 007 bis - Deposito****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (MI) CAP: 20125, Viale Monza 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 232, particella 317, subalterno 720, indirizzo Viale Monza 9, piano S1, comune F205, categoria C2, classe 1, consistenza 6, superficie 7, rendita € 5,58

**Derivante da:** Frazionamento e fusione del 06/04/1998 in atti dal 06/04/1998 (n. 231331.1/1998)

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non reperibili

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quanto dichiarato dell'atto di pignoramento

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

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro Storico Milano.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Deposito Mapp. 317 - Sub. 720**

trattasi di piccola unità di servizio alle abitazioni residenziali, più precisamente una cantina dalle dimensioni di mt. 1,80 x 3,20, posta al piano interrato raggiungibile tramite scala in cemento collocata a lato della corte centrale di servizio a tutto il palazzo.

la cantina si presenta con pavimento in battuto di cemento, muri e soffitti al rustico, porta di accesso in



lamiera, impianto elettrico. Lo stato di conservazione è sufficiente.

Superficie complessiva di circa mq **6,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: /si ipotizza fine 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 720; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il locale si presenta in stato di manutenzione e condizioni generali buone.

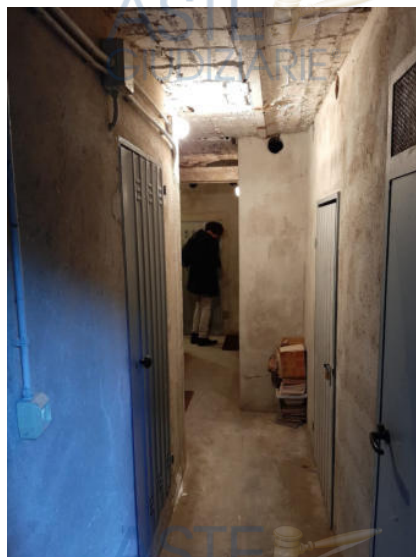
#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza anni 50/60
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non è stato possibile reperirla
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (MI) CAP: 20125, Viale Monza 9**

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

Note generali: A seguito di contatti con l'Ufficio di archivio storico Comunale, e la consultazione della banca dati delle pratiche edilizie, disponibile online; non è stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia inerente il deposito oggetto di stima;

In considerazione che l'intero edificio venne costruito prima del 1942 si ipotizza che le cantine non abbiano subito modifiche da allora; pertanto risulta verificata la sua conformità edilizia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 58  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (MI) CAP: 20125, Viale Monza 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale del 14/10/2019
Zona omogenea:	Nuclei storici esterni e Spazi a vocazione pedonale
Norme tecniche di attuazione:	a. è possibile applicare la disciplina relativa alla perequazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori di cui all'art. 7 comma 11; b. la quota relativa alla Edilizia Residenziale Sociale, di cui agli articoli 8 comma 5 e 9 comma 4, può essere monetizzata secondo i criteri e gli indirizzi da individuarsi mediante apposita deliberazione della Giunta Comunale che definisca i valori avendo come riferimento almeno i costi di realizzazione. I proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per interventi relativi alla riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore o, in alternativa, vincolandoli su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici. In caso di monetizzazione di tale quota di Edilizia Residenziale Sociale è possibile procedere nell'ambito della medesima previsione quantitativa con la realizzazione di una qualsiasi funzione urbana; c. i servizi privati, gli esercizi di vicinato, le attività artigianali (relativamente ai servizi alla persona e a quelle nei settori dell'alimentazione e della non alimentazione) e gli esercizi di somministrazione fino a 250 metri quadri di SL ivi compresi gli interrati e seminterrati e i piani ammezzati se funzionalmente e fisicamente collegati posti al piano terra con affaccio sul piano pubblico e/o di uso pubblico, sono esclusi dal calcolo della SL, a condizione che siano individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri, non concorrano al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile e non determinino fabbisogno di servizi e che sia convenzionato con il Comune di Milano l'eventuale corrispettivo canone di affitto dei locali, la gestione delle attività commerciali da parte dell'utilizzatore finale, e la tipologia di attività commerciali insediabili: i. in caso di nuova costruzione; ii. in caso di altra tipologia di intervento, anche con cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL già esistente. La presente norma si applica per interventi ricadenti entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, così come indicati sulla Tav. R.02.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Mantenimento degli indici esistenti
Rapporto di copertura:	Mantenimento degli indici esistenti
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** Deposito Mapp. 317 - Sub. 720.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (MI) CAP: 20125, Viale Monza 9**

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/12/1981 al 16/12/2003. In forza di atto di fusione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2003 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito Mapp. 317 - Sub. 720



## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Deposito Mapp. 317 - Sub. 720

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Viale Monza 9**

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 54,40.

**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:** € 71,37

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** millesimi di proprietà forniti dall'amministratore condominiale:  
0,71 / 1000,00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Ascensore

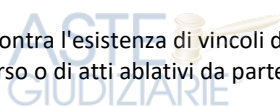
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

**Avvertenze ulteriori:** Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 720

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		<b>6,00</b>		<b>6,00</b>

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**

il bene non risulta divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2021 per l'importo di euro 300,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: I due locali ripostiglio oggetto di stima, sub. 720 e 735 risultano locati per un importo annuo pari a 300€; pur risultando tale importo basso rispetto ai prezzi di mercato quantificabili annualmente in € 850,00/900,00, il contratto non si può considerare vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

Registrato a Treviglio il 30/06/2021 ai nn.002646-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 22/11/2026

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali ed osservatorio mercato immobiliare  
agenzia delle entrate secondo semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Magazzini 500 - 800 €/mq. ;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili.

**12.3 Valutazione corpi:****Deposito Mapp. 317 - Sub. 720. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Milano (MI), Viale Monza 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito Mapp. 317 - Sub. 720	Magazzini e locali di deposito [C2]	6,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 900,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 5.100,00

Valore diritto e quota € 5.100,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.100,00

## Lotto: 008 bis - Deposito

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Deposito Mapp. 317 - Sub. 735.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (MI) CAP: 20125, Viale Monza 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 232, particella 317, subalterno 735, indirizzo Viale Monza 9, piano 3, comune F205, categoria C2, classe 2, consistenza 2, superficie 2, rendita € 2,17

**Derivante da:** Variazione del classamento del 22/09/2018 pratica n. MI0758685 in atti dal 22/09/2008, Variazione di Classamento (n. 006235/2027)

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non reperibili

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quanto dichiarato dell'atto di pignoramento

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro Storico Milano.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Deposito Mapp. 317 - Sub. 735**

trattasi di piccola unità di servizio alle abitazioni residenziali, più precisamente, un piccolo ripostiglio di mt. 1,20 x 1,20, collocato al terzo piano dell'edificio, raggiungibile sia tramite scala che ascensore comune.

Il ripostiglio ha pavimento e pareti rivestite con ceramica. Parte di muratura e soffitto in intonaco.

Superficie complessiva di circa mq **1,50**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: si ipotizza fine 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 733; ha un'altezza utile interna di circa m. 300

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il locale si presenta in stato di manutenzione e condizioni generali buone.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza anni 50/60
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non è stato possibile reperirla
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

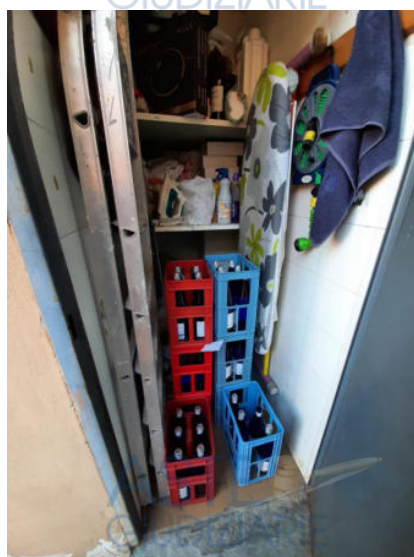


ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (MI) CAP: 20125, Viale Monza 9**

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

Note generali: A seguito di contatti con l'Ufficio di archivio storico Comunale, e la consultazione della banca dati delle pratiche edilizie, disponibile online; non è stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia inerente il ripostiglio oggetto di stima;

In considerazione che l'intero edificio venne costruito prima del 1942 si ipotizza che le cantine non abbiano subito modifiche da allora; pertanto risulta verificata la sua conformità edilizia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 65  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (MI) CAP: 20125, Viale Monza 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale del 14/10/2019
Zona omogenea:	Nuclei storici esterni e Spazi a vocazione pedonale
Norme tecniche di attuazione:	a. è possibile applicare la disciplina relativa alla perequazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori di cui all'art. 7 comma 11; b. la quota relativa alla Edilizia Residenziale Sociale, di cui agli articoli 8 comma 5 e 9 comma 4, può essere monetizzata secondo i criteri e gli indirizzi da individuarsi mediante apposita deliberazione della Giunta Comunale che definisca i valori avendo come riferimento almeno i costi di realizzazione. I proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per interventi relativi alla riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore o, in alternativa, vincolandoli su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici. In caso di monetizzazione di tale quota di Edilizia Residenziale Sociale è possibile procedere nell'ambito della medesima previsione quantitativa con la realizzazione di una qualsiasi funzione urbana; c. i servizi privati, gli esercizi di vicinato, le attività artigianali (relativamente ai servizi alla persona e a quelle nei settori dell'alimentazione e della non alimentazione) e gli esercizi di somministrazione fino a 250 metri quadri di SL ivi compresi gli interrati e seminterrati e i piani ammezzati se funzionalmente e fisicamente collegati posti al piano terra con affaccio sul piano pubblico e/o di uso pubblico, sono esclusi dal calcolo della SL, a condizione che siano individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri, non concorrano al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile e non determinino fabbisogno di servizi e che sia convenzionato con il Comune di Milano l'eventuale corrispettivo canone di affitto dei locali, la gestione delle attività commerciali da parte dell'utilizzatore finale, e la tipologia di attività commerciali insediabili: i. in caso di nuova costruzione; ii. in caso di altra tipologia di intervento, anche con cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL già esistente. La presente norma si applica per interventi ricadenti entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli Spazi a vocazione pedonale e in tutti i Nuclei storici esterni, così come indicati sulla Tav. R.02.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Mantenimento degli indici esistenti
Rapporto di copertura:	Mantenimento degli indici esistenti
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** Deposito Mapp. 317 - Sub. 735.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (MI) CAP: 20125, Viale Monza 9**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/12/1981 al 27/11/2008. In forza di atto di fusione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/11/2008 al 31/03/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito Mapp. 317 - Sub. 735

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Deposito Mapp. 317 - Sub. 735

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Viale Monza 9**

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 10,45.

**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:** 127,49

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** millesimi di proprietà forniti dall'amministratore condominiale:  
0,15 / 1000,00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Ascensore

**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 si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

**Avvertenze ulteriori:** Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: Deposito Mapp. 317 - Sub. 735

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	1,50	1,00	1,50
		<b>1,50</b>		<b>1,50</b>

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**

il bene non risulta divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2021 per l'importo di euro 300,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: I due locali ripostiglio oggetto di stima, sub. 720 e 735 risultano locati per un importo annuo pari a 300€; pur risultando tale importo basso rispetto ai prezzi di mercato quantificabili annualmente in € 850,00/900,00, il contratto non si può considerare vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

Registrato a Treviglio il 30/06/2021 ai nn.002646-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 22/11/2026

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali ed osservatorio mercato immobiliare  
agenzia delle entrate secondo semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Magazzini 500 - 800 €/mq. ;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili.

**12.3 Valutazione corpi:****Deposito Mapp. 317 - Sub. 735. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Milano (MI), Viale Monza 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ripostiglio	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.500,00
Valore corpo			€ 1.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Deposito Mapp. 317 - Sub. 735	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,50	€ 1.500,00	€ 1.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 225,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 1.275,00

Valore diritto e quota € 1.275,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 1.275,00**

03-09-2024