Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 208/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA

PERIZIA DI STIMA
revisione ottobre 2025

Esperto alla stima: Ing. iunior Michela Bendotti
Codice fiscale: BNDMHL75T64D952P
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-704018
Email: michela.bendotti@bendottizamboni.it
Pec: michela.bendotti@ingpec.eu

Beni in **Villa D'alme' (BG)**
Località/Frazione
Via Angelo Mazzi

INDICE

Lotto: 001 - Lotto 01 - commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 7
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 7
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 7
Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 8
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 9
2. DESCRIZIONE 10
DESCRIZIONE GENERALE 10
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 11
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 12
Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 13
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 13
3. PRATICHE EDILIZIE 13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 20
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 20
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 21
Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 21
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 21
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 21
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 22
Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 23
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 25
5. CONFORMITÀ CATASTALE 26
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 26
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 26
Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 26
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 27
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 27
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 28

Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 29
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 36
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 36
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 36
Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 36
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 38
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 38
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 38
Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 39
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 39
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 40
11. STATO DI POSSESSO 40
Corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716) 40
Corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi 40
Corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728) 40
Corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3) 40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 40
Criterio di stima 40
Fonti d'informazione 40
Valutazione corpi 41
Adeguamenti e correzioni della stima 43
Prezzo base d'asta del lotto 43
Regime fiscale della vendita 43

Lotto: 002 - Lotto 02 - residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 44
Corpo: 02 - appartamenti a P2 44
2. DESCRIZIONE 44
DESCRIZIONE GENERALE 44
Corpo: 02 - appartamenti a P2 45
3. PRATICHE EDILIZIE 46
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 47
Corpo: 02 - appartamenti a P2 47

4. CONFORMITÀ URBANISTICA 48
Corpo: 02 - appartamenti a P2 48
5. CONFORMITÀ CATASTALE 49
Corpo: 02 - appartamenti a P2 49
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 49
Corpo: 50
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 50
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 52
Corpo: 02 - appartamenti a P2 52
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 52
Corpo: 02 - appartamenti a P2 52
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 53
11. STATO DI POSSESSO 53
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 53
Criterio di stima 53
Fonti d'informazione 53
Valutazione corpi 54
Adeguamenti e correzioni della stima 54
Prezzo base d'asta del lotto 54
Regime fiscale della vendita 55

Lotto: 003 - Lotto 03 - magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 56
Corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794) 56
2. DESCRIZIONE 57
DESCRIZIONE GENERALE 57
Corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794) 57
3. PRATICHE EDILIZIE 58
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 59
Corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794) 59
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 60
Corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794) 60
5. CONFORMITÀ CATASTALE 61
Corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794) 61
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 61
Corpo: 62

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 62

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 64

Corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794) 64

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 64

Corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794) 64

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 65

11. STATO DI POSSESSO 65

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 65

Criterio di stima 65

Fonti d'informazione 65

Valutazione corpi 66

Adeguamenti e correzioni della stima 66

Prezzo base d'asta del lotto 67

Regime fiscale della vendita 67

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2025 alle 09:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. iunior Michela Bendotti
Data nomina: 20-06-2024
Data giuramento: 24-06-2024
Data sopralluogo: 04-07-2024
Cronologia operazioni peritali: ispezioni catastali e ipotecarie: luglio 2024 e febbraio 2025 accesso atti 10/09/2024, 19/09/2024 e 04/03/2025 sopralluoghi: 04/07/2024 e 26/02/2025
settembre 2025: revisione complessiva per diversa suddivisione in tre lotti
ottobre 2025: revisione della sola indicazione delle parti comuni, come da variazione catastale approvata

Beni in **Villa D'alme' (BG)**
Via Angelo Mazzi

Lotto: 001 - Lotto 01 - commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716).

Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Angelo Mazzi, civ.30

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

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 716, indirizzo Via Dei Mille, 1, piano T, comune Villa d'Almè, categoria C/1, classe 2, consistenza 143 m², superficie Totale: 199 m², rendita € € 3.906,84
Derivante da: DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/05/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALME' (BG) - R.U. OMISSIS Voltura n. 16960.1/2022 - Pratica n. BG0124010 in atti dal 29/09/2022
Confini: Nord: sub.784 - Est: sub.782 - Sud: subb. 789-788-735-741-790- Ovest: mapp.1310
Note: come da relazione notarile, si precisa che: > la particella 1311 sub. 716 deriva dalle particelle 1311 subb. 709-710-711-712-713 giusta variazione del 13/03/1995 Pratica 81500 del 20/03/2001 per recupero arretrato n. 5041.1/1995; > le particelle 1311 subb. 709-710-711-712-713 a loro volta derivano dalle particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 giusta variazione del 08/11/1994 Pratica n. 81498 in atti dal 20/03/2001 per recupero arretrato L. 449/97 n. 17159.19/1994; > le particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 (quest'ultime due già subb. 705 e 706) a loro volta derivano dalla particella 1311, costituzione del 18/08/1976 Pratica n. 81491 in atti dal 20/03/2001 n. 874.1/1976. . > tutto quanto sopra descritto insiste SU area censita a/ N. C. T. foglio 9, particella 1311 (ente urbano di mq. 3. 733) che comprende la particella 4744 già particella 257

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

Identificativo corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi.
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in , Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn

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

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 795, indirizzo Via

Angelo Mazzi, 28, piano T-1-2, comune Villa d'Almè, categoria D/8, rendita € € 4.017,60
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2024 Pratica n. BG0043637 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43637.1/2024) FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. BG0016371 in atti dal 08/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.523229.07/02/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 16371.1/2023) - DIVISIONE del 24/09/2025 Pratica n. BG0276581 in atti dal 25/09/2025 DIVISIONE (n. 276581.1/2025) il sub. 784 soppresso, viene suddiviso nei subb. 793 BCNC (area esterna antistante il vano scala, comune ai subb. 731-732-794)-794-795
Confini: PIANO TERRA - montacarichi Nord: sub.742 - Est: sub.742 - Sud: sub.716- Ovest: sub.795 area esterna PIANO TERRA - area esterna Nord: via Mazzi e mapp.1308 - Est: subb.794-775-742- Sud: sub.716- Ovest: mapp.1310 e 2263, subb.785-778-728 PIANO PRIMO Nord: prospetto su sub.794 e mapp.1308, sub.763-764 - Est: vano scala (non identificato catastalmente), sub.763, prospetto su sub.742 - Sud: prospetto su sub.716-723 Ovest: prospetto su sub.795 area esterna PIANO SECONDO- montacarichi Nord: copertura - Est: sub.733 - Sud: sub.726- Ovest: prospetto su sub.795 area esterna
Note: come da relazione notarile, si precisa che: - la particella 1311 sub. 784 deriva dalla particella sub. 777, giusta Frazionamento del 07/02/2023 Pratica n. BG0016371 in atti dal 08/02/2023 n. 16371.1/2023: -la particella 1311 sub. 777 deriva dalla particella 1311 sub. 776 giusta Frazionamento del 05/12/2022 Pratica n. BGO161443 in atti dal 06/12/2022 n. 161443.1/2022; -la particella 1311 sub. 776 deriva dalla particella 1311 sub. 765 giusta variazione del 31/05/2022 Pratica n. BG0071841 in atti dal 01/06/2022 per Diversa distribuzione degli spazi interni n. 71841.1/2022; -la particella 1311 sub. 765 deriva dalla particella 1311 sub. 757 giusta variazione del 24/07/2020 Pratica n. BG0059809 in atti dal 27/07/2020 per Dívisione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 16847.1/2020; -la particella 1311 sub. 757 deriva dalla particella 1311 sub. 745, giusta variazione del 20/06/2018 Pratica n. BG0080702 in atti dal 21/06/2018 per Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 22364.1/2018; -la particella 1311 sub. 745 deriva dalla particella 1311 sub. 743 giusta variazione del 20/06/2018 Pratica n. BG0080702 in atti dal 21/06/2018 per Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 22364.1/2018; -la particella 1311 sub. 743 deriva dalla particella 1311 sub. 727 giusta variazione del 18/12/2017 Pratica n. BG0185105 in atti dal 19/12/2017 per Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 37964.1/2017; -la particella 1311 sub. 727 a sua volta deriva dalla particella 1311 sub. 717 giusta divisione del 22/07/2004 Pratica n. BG0183803 in atti dal 22/07/2004 n. 12459.1/2004; -la particella 1317 sub. 717 deriva dalle particelle 1311 subb. 709-71O-711-712-713 giusta variazione del 13/03/1995 Pratica 81500 del 20/03/2001 per recupero arretrato n. 5041. 1/1995; -le particelle 1311 subb. 709-710-711-712-713 a loro volta derivano dalle particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 giusta variazione del 08/11/1994 Pratica n. 81498 in atti dal 20/03/2001 per recupero arretrato L. 449/97n. 17159.19/1994; -le particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 (quest'ultime due già subb. 705 e 706) a loro volta derivano dalla particella 1311, costituzione del 18/08/1976 Pratica n. 81491 in atti dal 20/03/2001 n.874.1/1976. . > tutto quanto sopra descritto insiste SU area censita a/ N. C. T. foglio 9, particella 1311 (ente urbano di mq. 3. 733) che comprende la particella 4744 già particella 257 . Beni Comuni: > sub. 763 via angelo mazzi 28 T-1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO, VANO SCALE E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB. 764 E 784) > sub. 755 via angelo mazzi 28 T BCNC (AREA ED INGRESSO COMUNI AI SUB. 756, 764 E 784)

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

Identificativo corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728).

Opifici [D1] sito in , Via Dei Mille

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

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 728, indirizzo Via Dei Mille, piano T, comune Villa d'Almè, categoria D/1, rendita € € 20,00
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2005 Pratica n. BG0167450 in atti dal 22/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14910.1/2005)
Confini: Nord: sub.784 e mapp.1308 - Est: sub.784 - Sud: sub.784 - Ovest: sub.784
Note: come da relazione notarile, si precisa che: -la particella 1311 sub. 728 deriva dalla particella 1311 sub. 717 giusta divisione del 22/07/2004 Pratica n. BG0183803 in atti dal 22/07/2004 n. 12459. 1/2004; - la particella 1317 sub. 717 deriva dalle particelle 1311 subb. 709-71O-711-712-713 giusta variazione del 13/03/1995 Pratica 81500 del 20/03/2001 per recupero arretrato n. 5041. 1/1995; -le particelle 1311 subb. 709-710-711-712-713 a loro volta derivano dalle particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 giusta variazione del 08/11/1994 Pratica n. 81498 in atti dal 20/03/2001 per recupero arretrato L. 449/97n. 17159.19/1994; -le particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 (quest'ultime due già subb. 705 e 706) a loro volta derivano dalla particella 1311, costituzione del 18/08/1976 Pratica n. 81491 in atti dal 20/03/2001 n.874.1/1976. . > tutto quanto sopra descritto insiste SU area censita a/ N. C. T. foglio 9, particella 1311 (ente urbano di mq. 3. 733) che comprende la particella 4744 già particella 257

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

Identificativo corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3).

Terreno [T] sito in , Via Dei Mille
Note: Aree urbane (F/1) e terreno

Quota e tipologia del diritto
1/3 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/3, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 782, indirizzo Via Dei Mille, 1, piano T, comune Villa d'Almè, categoria F/1, consistenza 119 m2
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/02/2023 Pratica n. BG0015298 in atti dal 07/02/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 15298.1/2023)
Confini: Nord: sub.742,783 - Est: mapp.264 - Sud: sub.721 - Ovest: sub.786,739,790,716
Note: come da relazione notarile, si precisa che: - la particella 1311 sub. 782 deriva dalla particella 1371 sub. 781 giusta Frazionamento del 06/02/2023 Pratica n. BG0015298 in atti dal 07/02/2023 n. 15298. 1/2023; - la particella 1311 sub. 781 a sua volta deriva dalla particella 1311 sub. 720 giusta Frazionamento del 06/12/2022 Pratica n. BG0162108 in atti dal 07/12/2022 n.162108.1/2022; - la partice1la 1311 sub. 720 deriva dalle particelle 1311 subb. 709-71O-711-712-713 giusta variazione del 13/03/1995 Pratica 81500 del 20/03/2001 per recupero arretrato n. 5041. 1/1995; -le particelle 1311 subb. 709-710-711-712-713 a loro volta derivano dalle particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 giusta variazione del 08/11/1994 Pratica n. 81498 in atti dal 20/03/2001 per recupero arretrato L. 449/97n. 17159.19/1994; - le particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 (quest'ultime due già subb. 705 e 706) a loro volta derivano dalla particella 1311, costituzione del 18/08/1976 Pratica n. 81491 in atti dal 20/03/2001 n.874.1/1976. . > tutto quanto sopra descritto insiste SU area censita a/ N. C. T. foglio 9, particella 1311 (ente urbano di mq. 3. 733) che comprende la particella 4744 già particella 257
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/3, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 721, indirizzo Via Dei Mille, 1, piano T, comune Villa d'Almè, categoria F/1, consistenza 658 m2

Derivante da: VARIAZIONE del 13/03/1995 Pratica n. 81500 in atti dal 20/03/2001 RECUPERO ARRETRATO L.449/97 (n. 5041.1/1995) RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/05/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALME' (BG) - R.U. OMISSIS Voltura n. 15653.4/2021 - Pratica n. BG0133493 in atti dal 06/10/2021
Confini: Nord: sub.782 mapp.264 - Est: mapp.3513 - Sud: mapp.257 - Ovest: sub.787,740,786
Note: come da relazione notarile, si precisa che: - la partice1la 1311 sub. 721 deriva dalle particelle 1311 subb. 709-71O-711-712-713 giusta variazione del 13/03/1995 Pratica 81500 del 20/03/2001 per recupero arretrato n. 5041. 1/1995; -le particelle 1311 subb. 709-710-711-712-713 a loro volta derivano dalle particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 giusta variazione del 08/11/1994 Pratica n. 81498 in atti dal 20/03/2001 per recupero arretrato L. 449/97n. 17159.19/1994; -le particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 (quest'ultime due già subb. 705 e 706) a loro volta derivano dalla particella 1311, costituzione del 18/08/1976 Pratica n. 81491 in atti dal 20/03/2001 n.874.1/1976. . > tutto quanto sopra descritto insiste SU area censita a/ N. C. T. foglio 9, particella 1311 (ente urbano di mq. 3. 733) che comprende la particella 4744 già particella 257

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/3, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 780, indirizzo Via Dei Mille, 1, piano T, comune Villa d'Almè, categoria F/1, consistenza 95 m2
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/12/2022 Pratica n. BG0162108 in atti dal 07/12/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 162108.1/2022)
Confini: Nord: mapp.1308 - Est: mapp.264 - Sud: sub.779 - Ovest: sub.755-756-744-784
Note: come da relazione notarile, si precisa che: - la particella 1311sub. 780 a sua volta deriva dalla particella 1311 sub. 720 giusta Frazionamento del 06/12/2022 Pratica n. BG0162108 in atti dal 07/12/2022 n.162108.1/2022 - la partice1la 1311 sub. 720 deriva dalle particelle 1311 subb. 709-71O-711-712-713 giusta variazione del 13/03/1995 Pratica 81500 del 20/03/2001 per recupero arretrato n. 5041. 1/1995; -le particelle 1311 subb. 709-710-711-712-713 a loro volta derivano dalle particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 giusta variazione del 08/11/1994 Pratica n. 81498 in atti dal 20/03/2001 per recupero arretrato L. 449/97n. 17159.19/1994; -le particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 (quest'ultime due già subb. 705 e 706) a loro volta derivano dalla particella 1311, costituzione del 18/08/1976 Pratica n. 81491 in atti dal 20/03/2001 n.874.1/1976. . > tutto quanto sopra descritto insiste SU area censita a/ N. C. T. foglio 9, particella 1311 (ente urbano di mq. 3. 733) che comprende la particella 4744 già particella 257

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/3 , sezione censuaria Villa d'Almè, foglio 9, particella 264, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 780 m2, reddito dominicale: € 4,83, reddito agrario: € 4,43
Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 04/10/1990 (n. 28876) RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/05/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALME' (BG) - R.U. OMISSIS Voltura n. 15653.4/2021 - Pratica n. BG0133493 in atti dal 06/10/2021
Confini: Nord: mapp.1308-1307 - Est: mapp.3511 - Sud: sub.721 - Ovest: sub.782-783-779-780
Note:

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)**

Trattasi di negozio con antistante area esclusiva, wc e magazzino, oltre a porzione coperta con tettoia risalente (condonata), locale caldaia, cortile sul retro, posti a piano terra di complesso commerciale, periferico del Comune di Villa d'Almè.
L'unità immobiliare prevede accesso pedonale da area esclusiva antistante, da adeguare (attualmente serramenti fissi e dislivello all'accesso tra l'area ed il piano interno); attualmente accede da porta (non concessionata come tale ma solo come finestra) attraverso porticato sub.741, estraneo alla procedura, con il quale non risulta essere costituita nessuna servitù né altro accordo.
Il locale caldaia ha unico ingresso da area esterna, sub.784.
I magazzini non sono dotati di accesso carrale.
.
Finiture:
- pavimenti e rivestimenti in ceramica
- serramenti in legno e vetro, metallo
- riscaldamento con ventilconvettori (parte espositiva)
- materiali costruttivi basici e risalenti per il volume tettoia, il magazzino e il locale caldaia sul retro.

Superficie complessiva di circa mq **343,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1966, ampliamento del 1976
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995
ha un'altezza utile interna di circa m. variabile 242/300/388
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Normale manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	nessuna documentazione reperibile con accesso atti
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	in normale esercizio
Note	nessuna documentazione reperibile con accesso atti
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al corpo **01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi**

Trattasi di spazio espositivo posto a piano primo, con vetrina attestante parcheggio pubblico, con area esterna e montacarichi, in complesso commerciale, zona periferica del Comune di Villa d'Almè.
Nello specifico, l'area espositiva ha accesso esclusivamente pedonale tramite scala comune, dal parcheggio pubblico attestante Via Angelo Mazzi; inoltre, è dotata di montacarichi non accessibile dall'esterno ma comunicante con altro sub.716.
L'unità immobiliare è inoltre dotata di area pertinenziale posta sul retro, al piano terra, con accesso da Via dei Mille; dalla stessa area hanno accesso carrale altre unità immobiliari (estranee alla presente procedura).
.
Finiture:
- pavimenti e rivestimenti in graniglia
- serramenti in alluminio e vetro
- materiali costruttivi basici e risalenti
- riscaldamento con radiatori (nessuna notizia certa riguardo l'effettiva funzionalità o indipendenza da altra unità immobiliare)
- impianto elettrico (nessuna notizia certa riguardo l'effettiva funzionalità o indipendenza da altra unità immobiliare)

Superficie complessiva di circa mq **784,00**
E' posto al piano: Terra-Primo
L'edificio è stato costruito nel: 1966, ampliamento del 1976 e successivi
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995
ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Normale manutenzione.
Rilevata un'infiltrazione in prossimità della vetrina.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	nessuna documentazione reperibile con accesso atti
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	in normale esercizio
Note	nessuna documentazione reperibile con accesso atti
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al corpo **01c - cabina elettrica (sub.728)**

Trattasi di cabina elettrica inserita all'interno di area pertinenziale di altro sub. 784, in complesso commerciale, zona periferica del Comune di Villa d'Almè.

Superficie complessiva di circa mq **1,00**
E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **01d - aree urbane (proprietà 1/3)**

Trattasi di aree urbane e terreno pertinenziali a complesso commerciale, zona periferica del Comune di Villa d'Almè, assoggettate a parcheggio uso pubblico, interamente asfaltato.

Superficie complessiva di circa mq **1.652,00**
E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: discreto

3. PRATICHE EDILIZIE

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: L.C. 352 del 19.07.1966
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Civile abitazione con annesso laboratorio per falegnameria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/1966 al n. di prot. 1829
Rilascio in data 19/07/1966 al n. di prot. 1829
Abitabilità/agibilità in data 05/07/1968 al n. di prot. 396 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 16.11.1966 prot.3021 per sopralzo e ampliamento
Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: L.C. 471 del 23.04.1970
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 05/03/1970 al n. di prot. 711
Rilascio in data 23/04/1970 al n. di prot. 711
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1980 al n. di prot. 622 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 12.06.1970 prot.1928 per ulteriore ampliamento

Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: L.C. 562 del 22.01.1973
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/1973 al n. di prot. 974
Rilascio in data 22/04/1973 al n. di prot. 974
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1974 al n. di prot. 547
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 28.11.1974 prot.623 per ulteriore ampliamento interrato Licenza Costruzione in variante del 12.06.1974 prot.1700 per recinzione
Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: L.C. 688 del 29.10.1977
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 16/06/1977 al n. di prot. 1865
Rilascio in data 29/10/1977 al n. di prot. 1865
Abitabilità/agibilità in data 05/04/1977 al n. di prot. 606 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 04.04.1978 prot.4399 per ulteriore sopralzo
Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: C.E. 98 del 05.10.1990 - condono edilizio
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Costruzione tettoia copertura cortile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1536
Rilascio in data 05/10/1990 al n. di prot. 8851
Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: C.E. 1029 del 12.01.1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 11/02/1992 al n. di prot. 1239
Rilascio in data 12/01/1993 al n. di prot. 1239
NOTE: C.E. in variante prot.1783/94 del 20.05.1997 Agibilità non richiesta
Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: CILA 14 del 24.01.2019
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA - comunicazione asseverata
Per lavori: Divisione unità immobiliari
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/01/2019 al n. di prot. 789
Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: SCIA 9 del 21.01.2020
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Cambio d'uso
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/01/2020 al n. di prot. 835
Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Negozi, botteghe [C1] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.30**
Numero pratica: C.E. 777 del 17.01.1992 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato esistente
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/05/1991 al n. di prot. 3685/91
Rilascio in data 17/01/1992 al n. di prot. 3685/91
NOTE: C.E. in variante prot.3688/92 del 18.01.1993 Agibilità non richiesta
Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: L.C. 352 del 19.07.1966
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Civile abitazione con annesso laboratorio per falegnameria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/1966 al n. di prot. 1829
Rilascio in data 19/07/1966 al n. di prot. 1829
Abitabilità/agibilità in data 05/07/1968 al n. di prot. 396 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 16.11.1966 prot.3021 per sopralzo e ampliamento
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: L.C. 471 del 23.04.1970
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 05/03/1970 al n. di prot. 711
Rilascio in data 23/04/1970 al n. di prot. 711
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1980 al n. di prot. 622 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 12.06.1970 prot.1928 per ulteriore ampliamento
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: L.C. 562 del 22.01.1973
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/1973 al n. di prot. 974
Rilascio in data 22/04/1973 al n. di prot. 974
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1974 al n. di prot. 547

NOTE: Licenza Costruzione in variante del 28.11.1974 prot.623 per ulteriore ampliamento interrato Licenza Costruzione in variante del 12.06.1974 prot.1700 per recinzione
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: L.C. 688 del 29.10.1977
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 16/06/1977 al n. di prot. 1865
Rilascio in data 29/10/1977 al n. di prot. 1865
Abitabilità/agibilità in data 05/04/1977 al n. di prot. 606 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 04.04.1978 prot.4399 per ulteriore sopralzo
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: C.E. 98 del 05.10.1990 - condono edilizio
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Costruzione tettoia copertura cortile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1536
Rilascio in data 05/10/1990 al n. di prot. 8851
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: C.E. 1029 del 12.01.1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 11/02/1992 al n. di prot. 1239
Rilascio in data 12/01/1993 al n. di prot. 1239
NOTE: C.E. in variante prot.1783/94 del 20.05.1997 Agibilità non richiesta
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: CILA 14 del 24.01.2019
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA - comunicazione asseverata
Per lavori: Divisione unità immobiliari
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/01/2019 al n. di prot. 789
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: SCIA 9 del 21.01.2020
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Cambio d'uso
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/01/2020 al n. di prot. 835
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in **, Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn**
Numero pratica: CIL 14 del 13.02.2023
Intestazione: OMISSIS
Per lavori: Installazione impianto fotovoltaico in copertura
Presentazione in data 13/02/2023 al n. di prot.
NOTE: non vi è indicazione di quale sia l'unità immobiliare a cui è afferente l'impianto, nè indicazione dell'unità immobiliare corrispondente
Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Opifici [D1] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: L.C. 352 del 19.07.1966
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Civile abitazione con annesso laboratorio per falegnameria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/1966 al n. di prot. 1829
Rilascio in data 19/07/1966 al n. di prot. 1829
Abitabilità/agibilità in data 05/07/1968 al n. di prot. 396 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 16.11.1966 prot.3021 per sopralzo e ampliamento
Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Opifici [D1] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: L.C. 471 del 23.04.1970
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 05/03/1970 al n. di prot. 711
Rilascio in data 23/04/1970 al n. di prot. 711
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1980 al n. di prot. 622 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 12.06.1970 prot.1928 per ulteriore ampliamento
Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Opifici [D1] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: L.C. 562 del 22.01.1973
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/1973 al n. di prot. 974
Rilascio in data 22/04/1973 al n. di prot. 974
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1974 al n. di prot. 547
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 28.11.1974 prot.623 per ulteriore ampliamento interrato Licenza Costruzione in variante del 12.06.1974 prot.1700 per recinzione
Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Opifici [D1] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: L.C. 688 del 29.10.1977
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 16/06/1977 al n. di prot. 1865

Rilascio in data 29/10/1977 al n. di prot. 1865
Abitabilità/agibilità in data 05/04/1977 al n. di prot. 606 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 04.04.1978 prot.4399 per ulteriore sopralzo
Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Opifici [D1] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: C.E. 98 del 05.10.1990 - condono edilizio
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Costruzione tettoia copertura cortile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1536
Rilascio in data 05/10/1990 al n. di prot. 8851
Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Opifici [D1] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: C.E. 1029 del 12.01.1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 11/02/1992 al n. di prot. 1239
Rilascio in data 12/01/1993 al n. di prot. 1239
NOTE: C.E. in variante prot.1783/94 del 20.05.1997 Agibilità non richiesta
Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Opifici [D1] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: CILA 14 del 24.01.2019
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA - comunicazione asseverata
Per lavori: Divisione unità immobiliari
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/01/2019 al n. di prot. 789
Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Opifici [D1] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: SCIA 9 del 21.01.2020
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Cambio d'uso
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/01/2020 al n. di prot. 835
Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Terreno [T] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: L.C. 352 del 19.07.1966
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Civile abitazione con annesso laboratorio per falegnameria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/1966 al n. di prot. 1829
Rilascio in data 19/07/1966 al n. di prot. 1829
Abitabilità/agibilità in data 05/07/1968 al n. di prot. 396 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 16.11.1966 prot.3021 per sopralzo e ampliamento
Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

Terreno [T] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: L.C. 471 del 23.04.1970
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 05/03/1970 al n. di prot. 711
Rilascio in data 23/04/1970 al n. di prot. 711
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1980 al n. di prot. 622 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 12.06.1970 prot.1928 per ulteriore ampliamento
Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

Terreno [T] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: L.C. 562 del 22.01.1973
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/1973 al n. di prot. 974
Rilascio in data 22/04/1973 al n. di prot. 974
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1974 al n. di prot. 547
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 28.11.1974 prot.623 per ulteriore ampliamento interrato Licenza Costruzione in variante del 12.06.1974 prot.1700 per recinzione
Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

Terreno [T] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: L.C. 688 del 29.10.1977
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 16/06/1977 al n. di prot. 1865
Rilascio in data 29/10/1977 al n. di prot. 1865
Abitabilità/agibilità in data 05/04/1977 al n. di prot. 606 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 04.04.1978 prot.4399 per ulteriore sopralzo
Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

Terreno [T] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: C.E. 98 del 05.10.1990 - condono edilizio
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Costruzione tettoia copertura cortile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1536
Rilascio in data 05/10/1990 al n. di prot. 8851
Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

Terreno [T] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: C.E. 1029 del 12.01.1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/02/1992 al n. di prot. 1239
Rilascio in data 12/01/1993 al n. di prot. 1239
NOTE: C.E. in variante prot.1783/94 del 20.05.1997 Agibilità non richiesta
Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

Terreno [T] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: CILA 14 del 24.01.2019
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA - comunicazione asseverata
Per lavori: Divisione unità immobiliari
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/01/2019 al n. di prot. 789
Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

Terreno [T] sito in **, Via Dei Mille**
Numero pratica: SCIA 9 del 21.01.2020
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Cambio d'uso
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/01/2020 al n. di prot. 835
Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716).
Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Angelo Mazzi, civ.30

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze rilevate sono difformi rispetto a quanto dichiarato sulla planimetria e sezione di concessione, così come alcune rilevazioni delle misurazioni della distribuzione interna. La porta attualmente utilizzata come accesso principale dal portico non risulta concessionata come tale ma solo come finestra, pertanto si considera il costo per la rimessa in pristino in quanto non sanabile senza approvazione del confinante. (vedasi integrazione documentale a seguito ulteriore accesso atti del 04/03/25 c/o Comune di Villa d'Almè). La parte a cortile (retro) risulta coperta, senza titolo.
Regolarizzabili mediante: SANATORIA fatto salvo la valutazione di regolarizzazione dimensionale (superfici e volumi) e di superfici a standard, va (ed è espletabile solo se) estesa all'intero complesso/edificio che comprende anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura oltre all'accertamento (positivo) compatibilità paesaggistica (si ricorda che le variazioni volumetriche e di superficie non sono sanabili dal punto di vista ambientale, per le quali può essere richiesta la rimessa in pristino allo stato concessionato)

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria (per la singola unità immobiliare)	€ 4.500,00
Sanzioni (da determinarsi a cura dell'ente preposto), con un minimo di	€ 1.000,00
Rilievo di dettaglio	€ 1.500,00
Opere di rimessa in pristino, non sanabili (ripristino della finestra verso portico in luogo della porta d'ingresso, installazione di serramento apribile come ingresso verso area esclusiva, in luogo di uno dei serramenti fissi, creazione gradini su dislivello), rimozione tettoia a copertura corte sul retro.	€ 8.000,00
	Totale oneri: € 15.000,00

Note: Importi oltre cassa previdenziale e IVA, ove soggetti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi.
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in , Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze rilevate sono difformi rispetto a quanto dichiarato sulla planimetria. Muratura di perimetrazione e divisoria con il sub. 763, a piano primo, non realizzata.
Regolarizzabili mediante: SANATORIA fatto salvo la valutazione di regolarizzazione dimensionale (superfici e volumi) e di superfici a standard, va (ed è espletabile solo se) estesa all'intero complesso/edificio che comprende anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura oltre all'accertamento (positivo) compatibilità paesaggistica (si ricorda che le variazioni volumetriche e di superficie non sono sanabili dal punto di vista ambientale, per le quali può essere richiesta la rimessa in pristino allo stato concessionato)

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria (per la singola unità immobiliare)	€ 3.500,00
Sanzioni (da determinarsi a cura dell'ente preposto), con un minimo di	€ 1.000,00
Rilievo di dettaglio	€ 1.500,00
	Totale oneri: € 6.000,00

Note: Importi oltre cassa previdenziale e IVA, ove soggetti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728).
Opifici [D1] sito in , Via Dei Mille

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

Note: Non è reperibile nessuna pratica edilizia relativa alla sola cabina elettrica. Si desume a servizio dell'intero complesso, di cui si riportano le pratiche edilizie salienti.

Identificativo corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3).
Terreno [T] sito in , Via Dei Mille

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

Note: Non è reperibile nessuna pratica edilizia relativa alle opere di urbanizzazione. Si desume a servizio dell'intero complesso, di cui si riportano le pratiche edilizie salienti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716).
Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Angelo Mazzi, civ.30

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 03/01/2013 e pubblicato sul BURL in data 31/07/2013, serie Avvisi e Concorsi n. 31 e le successive varian
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE 22.1 Destinazioni d'uso a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti: C1 Esercizio di vicinato C2 Media struttura di vendita C5 Commercio all'ingrosso C6 Vendita della propria produzione C8 Vendita di merci ingombranti C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande D3 Uffici/Studi professionali - b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti: B1 Strutture ricettive alberghiere B2 Ostelli della gioventù

	B4 Aree di sosta D* Il rimessaggio di veicoli ricreativi (camper e caravan) e degli autoveicoli in genere, nonché le relative officine per i servizi di assistenza e riparazione dei veicoli D2 Artigianato di servizio AC1 Attrezzature civiche e amministrative AC1.1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali AC2 Attrezzature sociali AC 3 Attrezzature culturali ASC Attrezzature scolastiche ST Servizi e impianti tecnologici P Parcheggi AC4 Attrezzature sanitarie ASP Aree e attrezzature sportive AC5 Attrezzature per servizi generali AV Spazi aperti e aree verdi -- Solo per le attività D* si esclude dal calcolo della superficie coperta, della superficie lorda e dalle distanze, le coperture/tettoie amovibili, per veicoli, in acciaio, con telo in PVC o analogo, nel limite massimo del 30 % della superficie scoperta. Le suddette coperture possono essere realizzate solo a seguito dell'approvazione di un progetto per la compatibilità ambientale/paesaggistica e della sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo per la rimozione delle coperture alla cessione dell'attività in essere. c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi. d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. - 22.2 Indici e parametri - SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021); - SCOP: esistente + 20% ampliamento; - H max: numero piani esistente (con possibilità di deroga per comprovate esigenze tecniche); - Indice di Permeabilità Fondiaria = superficie permeabile a verde profondo: 15%; - Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL in ampliamento (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale); - ; - Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio. - 22.3 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m² SL (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale) - l'altezza massima per i nuovi edifici è di 7,50 m; le pensiline con profondità fino a 3,00 m sono escluse dal calcolo delle superfici lorde e coperte (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle definizioni tecniche uniformi). - 22.4 Modalità attuative Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti. Per l'Ambito individuato con * è possibile un ampliamento massimo di SL pari a 500,00 m² in sostituzione delle attuali tettoie che devono essere demolite. Si consente anche la chiusura del terrazzo al piano rialzato per ampliare l'area espositiva. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
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:	vedasi estratto PGT

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

Identificativo corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi.
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in , Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 03/01/2013 e pubblicato sul BURL in data 31/07/2013, serie Avvisi e Concorsi n. 31 e le successive varian
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE

Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE 22.1 Destinazioni d'uso a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti: C1 Esercizio di vicinato C2 Media struttura di vendita C5 Commercio all'ingrosso C6 Vendita della propria produzione C8 Vendita di merci ingombranti C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande D3 Uffici/Studi professionali - b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti: B1 Strutture ricettive alberghiere B2 Ostelli della gioventù B4 Aree di sosta D* Il rimessaggio di veicoli ricreativi (camper e caravan) e degli autoveicoli in genere, nonché le relative officine per i servizi di assistenza e riparazione dei veicoli D2 Artigianato di servizio AC1 Attrezzature civiche e amministrative AC1.1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali AC2 Attrezzature sociali AC 3 Attrezzature culturali ASC Attrezzature scolastiche ST Servizi e impianti tecnologici P Parcheggi AC4 Attrezzature sanitarie ASP Aree e attrezzature sportive AC5 Attrezzature per servizi generali AV Spazi aperti e aree verdi -- Solo per le attività D* si esclude dal calcolo della superficie coperta, della superficie lorda e dalle distanze, le coperture/tettoie amovibili, per veicoli, in acciaio, con telo in PVC o analogo, nel limite massimo del 30 % della superficie scoperta. Le suddette coperture possono essere realizzate solo a seguito dell'approvazione di un progetto per la compatibilità ambientale/paesaggistica e della sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo per la rimozione delle coperture alla cessione dell'attività in essere. c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi. d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. - 22.2 Indici e parametri - SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021); - SCOP: esistente + 20% ampliamento; - H max: numero piani esistente (con possibilità di deroga per comprovate esigenze tecniche); - Indice di Permeabilità Fondiaria = superficie permeabile a verde profondo: 15%; - Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL in ampliamento (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale); - ; - Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio. - 22.3 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m² SL (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale) - l'altezza massima per i nuovi edifici è di 7,50 m; le pensiline con profondità fino a 3,00 m sono escluse dal calcolo delle superfici lorde e coperte (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle definizioni tecniche uniformi). - 22.4 Modalità attuative Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti. Per l'Ambito individuato con * è possibile un ampliamento massimo di SL pari a 500,00 m² in sostituzione delle attuali tettoie che devono essere demolite. Si consente anche la chiusura del terrazzo al piano rialzato per ampliare l'area espositiva. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
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:	vedasi estratto PGT

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

Identificativo corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728).

Opifici [D1] sito in , Via Dei Mille

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 03/01/2013 e pubblicato sul BURL in data 31/07/2013, serie Avvisi e Concorsi n. 31 e le successive varian
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE 22.1 Destinazioni d'uso a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti: C1 Esercizio di vicinato C2 Media struttura di vendita C5 Commercio all'ingrosso C6 Vendita della propria produzione C8 Vendita di merci ingombranti C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande D3 Uffici/Studi professionali - b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti: B1 Strutture ricettive alberghiere B2 Ostelli della gioventù B4 Aree di sosta D* Il rimessaggio di veicoli ricreativi (camper e caravan) e degli autoveicoli in genere, nonché le relative officine per i servizi di assistenza e riparazione dei veicoli D2 Artigianato di servizio AC1 Attrezzature civiche e amministrative AC1.1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali AC2 Attrezzature sociali AC 3 Attrezzature culturali ASC Attrezzature scolastiche ST Servizi e impianti tecnologici P Parcheggi AC4 Attrezzature sanitarie ASP Aree e attrezzature sportive AC5 Attrezzature per servizi generali AV Spazi aperti e aree verdi -- Solo per le attività D* si esclude dal calcolo della superficie coperta, della superficie lorda e dalle distanze, le coperture/tettoie amovibili, per veicoli, in acciaio, con telo in PVC o analogo, nel limite massimo del 30 % della superficie scoperta. Le suddette coperture possono essere realizzate solo a seguito dell'approvazione di un progetto per la compatibilità ambientale/paesaggistica e della sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo per la rimozione delle coperture alla cessione dell'attività in essere. c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi. d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. - 22.2 Indici e parametri - SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021); - SCOP: esistente + 20% ampliamento; - H max: numero piani esistente (con possibilità di deroga per comprovate esigenze tecniche); - Indice di Permeabilità Fondiaria = superficie permeabile a verde profondo: 15%; - Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL in ampliamento (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale); - ; - Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio. - 22.3 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m² SL (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale) - l'altezza massima per i nuovi edifici è di 7,50 m; le pensiline con profondità fino a 3,00 m sono escluse dal calcolo delle superfici lorde e coperte (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle definizioni tecniche uniformi). - 22.4 Modalità attuative Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti. Per l'Ambito individuato con * è possibile un ampliamento massimo di SL pari a 500,00 m² in sostituzione delle attuali tettoie che devono essere demolite. Si consente anche la chiusura del terrazzo al piano rialzato per ampliare l'area espositiva. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto PGT

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

Identificativo corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3).
Terreno [T] sito in , Via Dei Mille

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 03/01/2013 e pubblicato sul BURL in data 31/07/2013, serie Avvisi e Concorsi n. 31 e le successive varian
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE 22.1 Destinazioni d'uso a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti: C1 Esercizio di vicinato C2 Media struttura di vendita C5 Commercio all'ingrosso C6 Vendita della propria produzione C8 Vendita di merci ingombranti C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande D3 Uffici/Studi professionali - b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti: B1 Strutture ricettive alberghiere B2 Ostelli della gioventù B4 Aree di sosta D* Il rimessaggio di veicoli ricreativi (camper e caravan) e degli autoveicoli in genere, nonché le relative officine per i servizi di assistenza e riparazione dei veicoli D2 Artigianato di servizio AC1 Attrezzature civiche e amministrative AC1.1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali AC2 Attrezzature sociali AC 3 Attrezzature culturali ASC Attrezzature scolastiche ST Servizi e impianti tecnologici P Parcheggi AC4 Attrezzature sanitarie ASP Aree e attrezzature sportive AC5 Attrezzature per servizi generali AV Spazi aperti e aree verdi -- Solo per le attività D* si esclude dal calcolo della superficie coperta, della superficie lorda e dalle distanze, le coperture/tettoie amovibili, per veicoli, in acciaio, con telo in PVC o analogo, nel limite massimo del 30 % della superficie scoperta. Le suddette coperture possono essere realizzate solo a seguito dell'approvazione di un progetto per la compatibilità ambientale/paesaggistica e della sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo per la rimozione delle coperture alla cessione dell'attività in essere. c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi. d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. - 22.2 Indici e parametri - SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021); - SCOP: esistente + 20% ampliamento; - H max: numero piani esistente (con possibilità di deroga per comprovate esigenze tecniche); - Indice di Permeabilità Fondiaria = superficie permeabile a verde profondo: 15%; - Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL in ampliamento (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale); - ; - Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio. - 22.3 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m² SL (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale) - l'altezza massima per i nuovi edifici è di 7,50 m; le pensiline con profondità fino a 3,00 m sono escluse dal calcolo delle superfici lorde e coperte (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle definizioni tecniche uniformi). - 22.4 Modalità attuative Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti. Per l'Ambito individuato con * è possibile un ampliamento massimo di SL pari a 500,00 m² in sostituzione delle attuali tettoie che devono essere demolite. Si consente

	anche la chiusura del terrazzo al piano rialzato per ampliare l'area espositiva. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Parcheggi ad uso pubblico
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Parcheggi ad uso pubblico
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716).
Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Angelo Mazzi, civ.30

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze rilevate sono difformi rispetto a quanto dichiarato sulla planimetria catastale. Erronea indicazione del civ.1 in luogo dell'effettivo civ.30.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per esatta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 650,00
Diritti catastali	€ 70,00
	Totale oneri: € 720,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi.
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in , Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn

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

Note: Muratura di perimetrazione e divisoria con il sub. 763 non realizzata.

Identificativo corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728).
Opifici [D1] sito in , Via Dei Mille

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

Identificativo corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3).
Terreno [T] sito in , Via Dei Mille

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.
Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1311-263/a-1545-257-264-1725

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.
Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1725 Villa d'Almè - Fabbricati prot.5044/95, 5054/95 prot.875 del 18.08.1976 . restano di proprietà 1/3 i seguenti: prot.5048/95, 5049/95 mapp.264 quota di 1/5 di mapp.1307-1308 . da relazione notarile: nuda proprietà esclusiva di determinate unità immobiliari del complesso edificato su parte dei terreni ricevuti con l'atto di donazione, í comproprietari Signori: - OMISSIS a Villa d'Almè (BG) ìl [redacted] - OMISSIS nata a Villa d'Almè (BG) ìl [redacted] assegnano al loro fratello: - OMISSIS nato a Villa d'Almè (BG) 1'[redacted] a completa tacitazione dei suoi diritti sui beni di comune proprietà, le seguenti unità immobiliari, unitamente a maggior consistenza: - piano terra con locale esposizione, magazzino, piccolo gabinetto, locale caldaia, ripostiglio e area di proprietà esclusiva nei lati di est e di ovest, il tutto corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo il 13/03/1995 e protocollata al n. 5044, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particella 1311 sub. 716); - piano terra con ampio locale di esposizione con vano scala e scala di accesso al primo piano, magazzino, gabinetto e area di proprietà esclusiva nei lati nord di est e di ovest; - piano primo con locale esposizione di ampiezza corrispondente ai vani di piano terreno; - piano secondo con locale accessorio (montacarico); corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5045 giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 727 e 728 già sub. 717); - piano secondo, appartamento di cinque vani di abitazione, cucina, gabinetto da bagno e bagno dí servízio, due ripostígli e corrídoio di disimpegno, con terrazzo in lato di ovest, corrispondente a planímetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo ín data 18/08/1976 e protocollata al n. 875, erroneamente distinta con la particella 3163 sub. 703 (ora 1311 subb. 731-732-733). si precisa che nella relativa nota di trascrízíone, redatta ín forma díscorsiva, risulta che rimanevano di comune proprietà, per quota di 1/3 cíascuno, le aree urbane di mq. 252 e di mq. 658 corrispondentí a planimetrie-schede presentate all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/'1995 al n. 5048 e 5049, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/'1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 782-721-780) nonché la particella 264 del foglio 9 di mq. 780.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione di usufrutto.
Note: riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il [redacted] riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il 30.05.2021 . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.
Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1311-263/a-1545-257-264-1725

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.
Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1725 Villa d'Almè - Fabbricati prot.5044/95, 5054/95 prot.875 del 18.08.1976 . restano di proprietà 1/3 i seguenti: prot.5048/95, 5049/95 mapp.264 quota di 1/5 di mapp.1307-1308 . da relazio-

ne notarile: nuda proprietà esclusiva di determinate unità immobiliari del complesso edificato su parte dei terreni ricevuti con l'atto di donazione, í comproprietari Signori: - OMISSIS a Villa d'Almè (BG) ìl [redacted] - OMISSIS nata a Villa d'Almè (BG) ìl [redacted] assegnano al loro fratello: - OMISSIS nato a Villa d'Almè (BG) 1' [redacted] a completa tacitazione dei suoi diritti sui beni di comune proprietà, le seguenti unità immobiliari, unitamente a maggior consistenza: - piano terra con locale esposizione, magazzino, piccolo gabinetto, locale caldaia, ripostiglio e area di proprietà esclusiva nei lati di est e di ovest, il tutto corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo il 13/03/1995 e protocollata al n. 5044, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particella 1311 sub. 716); - piano terra con ampio locale di esposizione con vano scala e scala di accesso al primo piano, magazzino, gabinetto e area di proprietà esclusiva nei lati nord di est e di ovest; - piano primo con locale esposizione di ampiezza corrispondente ai vani di piano terreno; - piano secondo con locale accessorio (montacarico); corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5045 giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 727 e 728 già sub. 717); - piano secondo, appartamento di cinque vani di abitazione, cucina, gabinetto da bagno e bagno dí servízio, due ripostígli e corrídoio di disimpegno, con terrazzo in lato di ovest, corrispondente a planímetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo ín data 18/08/1976 e protocollata al n. 875, erroneamente distinta con la particella 3163 sub. 703 (ora 1311 subb. 731-732-733). si precisa che nella relativa nota di trascrízíone, redatta ín forma díscorsiva, risulta che rimanevano di comune proprietà, per quota di 1/3 cíascuno, le aree urbane di mq. 252 e di mq. 658 corrispondentí a planimetrie-schede presentate all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/'1995 al n. 5048 e 5049, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/'1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 782-721-780) nonché la particella 264 del foglio 9 di mq. 780.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione di usufrutto.

Note: riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il [redacted] riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il 30.05.2021 . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.

Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1311-263/a-1545-257-264-1725

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.

Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1725 Villa d'Almè - Fabbricati prot.5044/95, 5054/95 prot.875 del 18.08.1976 . restano di proprietà 1/3 i seguenti: prot.5048/95, 5049/95 mapp.264 quota di 1/5 di mapp.1307-1308 . da relazione notarile: nuda proprietà esclusiva di determinate unità immobiliari del complesso edificato su parte dei terreni ricevuti con l'atto di donazione, í comproprietari Signori: - OMISSIS a Villa d'Almè (BG) ìl [redacted] - OMISSIS nata a Villa d'Almè (BG) ìl [redacted] assegnano al loro fratello: - OMISSIS nato a Villa d'Almè (BG) 1' [redacted] a completa tacitazione dei suoi diritti sui beni di comune proprietà, le seguenti unità immobiliari, unitamente a maggior consistenza: - piano terra con locale esposizione, magazzino, piccolo gabinetto, locale caldaia, ripostiglio e area di proprietà esclusiva nei lati di est e di ovest, il tutto corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo il 13/03/1995 e protocollata al n. 5044, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particella 1311 sub. 716); - piano terra con ampio locale di esposizione con vano scala e scala di accesso al primo piano, magazzino, gabinetto e area di proprietà esclusiva nei lati nord di est e di ovest; - piano primo con locale esposizione di ampiezza corrispondente ai vani di piano terreno; - piano secondo con loca-

le accessorio (montacarico); corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5045 giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 727 e 728 già sub. 717); - piano secondo, appartamento di cinque vani di abitazione, cucina, gabinetto da bagno e bagno dí servízio, due ripostígli e corrídoio di disimpegno, con terrazzo in lato di ovest, corrispondente a planímetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo ín data 18/08/1976 e protocollata al n. 875, erroneamente distinta con la particella 3163 sub. 703 (ora 1311 subb. 731-732-733). si precisa che nella relativa nota di trascrízíone, redatta ín forma díscorsiva, risulta che rimanevano di comune proprietà, per quota di 1/3 cíascuno, le aree urbane di mq. 252 e di mq. 658 corrispondentí a planimetrie-schede presentate all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/'1995 al n. 5048 e 5049, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/'1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 782-721-780) nonché la particella 264 del foglio 9 di mq. 780.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione di usufrutto.

Note: riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il [redacted] riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il 30.05.2021 . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.

Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1311-263/a-1545-257-264-1725

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.

Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1725 Villa d'Almè - Fabbricati prot.5044/95, 5054/95 prot.875 del 18.08.1976 . restano di proprietà 1/3 i seguenti: prot.5048/95, 5049/95 mapp.264 quota di 1/5 di mapp.1307-1308 . da relazione notarile: nuda proprietà esclusiva di determinate unità immobiliari del complesso edificato su parte dei terreni ricevuti con l'atto di donazione, í comproprietari Signori: - OMISSIS a Villa d'Almè (BG) ìl [redacted] - OMISSIS nata a Villa d'Almè (BG) ìl [redacted] assegnano al loro fratello: - OMISSIS nato a Villa d'Almè (BG) 1' [redacted] a completa tacitazione dei suoi diritti sui beni di comune proprietà, le seguenti unità immobiliari, unitamente a maggior consistenza: - piano terra con locale esposizione, magazzino, piccolo gabinetto, locale caldaia, ripostiglio e area di proprietà esclusiva nei lati di est e di ovest, il tutto corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo il 13/03/1995 e protocollata al n. 5044, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particella 1311 sub. 716); - piano terra con ampio locale di esposizione con vano scala e scala di accesso al primo piano, magazzino, gabinetto e area di proprietà esclusiva nei lati nord di est e di ovest; - piano primo con locale esposizione di ampiezza corrispondente ai vani di piano terreno; - piano secondo con locale accessorio (montacarico); corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5045 giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 727 e 728 già sub. 717); - piano secondo, appartamento di cinque vani di abitazione, cucina, gabinetto da bagno e bagno dí servízio, due ripostígli e corrídoio di disimpegno, con terrazzo in lato di ovest, corrispondente a planímetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo ín data 18/08/1976 e protocollata al n. 875, erroneamente distinta con la particella 3163 sub. 703 (ora 1311 subb. 731-732-733). si precisa che nella relativa nota di trascrízíone, redatta ín forma díscorsiva, risulta che rimanevano di comune proprietà, per quota di 1/3 cíascuno, le aree urbane di mq. 252 e di mq. 658 corrispondentí a planimetrie-schede presentate all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/'1995 al n. 5048 e 5049, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/'1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 782-721-780) nonché la particella 264 del foglio 9

di mq. 780.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione di usufrutto.

Note: riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il [redacted] riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il 30.05.2021 . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2024 ai nn. OMISSIS; .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 257 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 28/10/1986 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/1986 ai nn. OMISSIS; vedasi anche atto R.Boni del 06.03.1958 rep.25710 - tracsritto a Bergamo il 12.07.1958 rg 8397 rp 7621 SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 263-264-1311 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 12/04/1995 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/1995 ai nn. OMISSIS; PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO per una superficie di 929,35 mq Convenzione sottoscritta con il Comune di Villa d'Almè il 25.03.1993.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.728 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' DI CABINA A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, Nato il [redacted] a [redacted]

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.727 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' PASSO ED ELETTRODOTTO A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, Nato il [redacted] a VILLA D'ALME' (BG), Codice fiscale DMN RRT 52C01 A215 S OMISSIS, [redacted]. > il mapp.1311 sub.727, è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 e Subalterno 743 > il sub.743 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 744 e Subalterno 745 > il sub.745 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 755, Subalterno 756 e Subalterno 757 > il sub.757 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 763, Subalterno 764 e Subalterno 765 > il sub.765 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 775 e Subalterno 776 > il sub.776 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 777 e Subalterno 778 > il sub.777 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 e Subalterno 785 .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE A favore [redacted] Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS e altri . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 (ora sub.782) . LA SOCIETA' "OMISSIS." E LA SIGNORA [redacted] ED I SIGNORI OMISSIS ED OMISSIS, QUALI COMPROPRIETARI DELLA PORZIONE DI AREA ANTISTANTE IL NEGOZIO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI CON LA CITATA P.LLA 1311, SUB. 720, - COSTITUISCONO A FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO ED A CARICO DELLA DETTA PORZIONE DI AREA LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE; - CONCEDONO ALLA SOCIETA' "[redacted]." IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO, TRASFERIBILE A TERZI UNITAMENTE ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DI NUMERO DUE POSTI MACCHINA, DELLE DIMENSIONI COMPLESSIVE DI MT. 4,80X5,00 CIRCA, INDIVIDUATI CON COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO CON LA LETTERA "C"; ALL'UOPO LA SOCIETA' "[redacted]" HA ASSUNTO L'ONERE DI CONCORRERE, ALLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA DETTA AREA.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A favore [redacted] Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 743 (ora sub.784 e altri) . LA SOCIETA' "OMISSIS." AL FINE POI DI CONSENTIRE ALLA SOCIETA' "[redacted]" L'EFFETTUAZIONE DELLE ATTIVITA' DI CARICO E SCARICO DI MERCI, INERENTI L'ATTIVITA' SVOLTA NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, HA COSTITUITO LA SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A FAVORE DEL DETTO IMMOBILE ED A CARICO DELL'AREA SCOPERTA POSTA IN LATO OVEST ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4, SEZ. VI., CON LA P.LLA 1311, SUB. 743. LA SOCIETA' "OMISSIS." SI E' OBBLIGATA AD OTTENERE IL BENESTARE PER LA COSTITUZIONE DI TALE SERVITU' DALLA CREDITRICE IPOTECARIA BCC BERGAMO E VALLI. .

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di BERGAMO Iscrizione Numero di registro particolare 868 del 24/01/2004 Richiedente SOCRATE SPV S.R.L. - VIA SAN PROSPERO N. 4 - MILANO . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 731 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 732 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 733 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716.

Dati precedenti relativi ai corpi: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2024 ai nn. OMISSIS; .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 257 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 28/10/1986 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/1986 ai nn. OMISSIS; vedasi anche atto R.Boni del 06.03.1958 rep.25710 - tracsritto a Bergamo il 12.07.1958 rg 8397 rp 7621 SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 263-264-1311 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 12/04/1995 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/1995 ai nn. OMISSIS; PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO per una superficie di 929,35 mq Convenzione sottoscritta con il Comune di Villa d'Almè il 25.03.1993.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.728 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' DI CABINA A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, Nato il [redacted]

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.727 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' PASSO ED ELETTRODOTTO A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, [redacted]
> il mapp.1311 sub.727, è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 e Subalterno 743 > il sub.743 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 744 e Subalterno 745 > il sub.745 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 755, Subalterno 756 e Subalterno 757 > il sub.757 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 763, Subalterno 764 e Subalterno 765 > il sub.765 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 775 e Subalterno 776 > il sub.776 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 777 e Subalterno 778 > il sub.777 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 e Subalterno 785 .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE A favore [redacted] Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS e altri . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 (ora sub.782) . LA SOCIETA' "OMISSIS." E LA SIGNORA [redacted] ED I SIGNORI OMISSIS ED OMISSIS, QUALI COMPROPRIETARI DELLA PORZIONE DI AREA ANTISTANTE IL NEGOZIO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI CON LA CITATA P.LLA 1311, SUB. 720, - COSTITUISCONO A FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO ED A CARICO DELLA DETTA PORZIONE DI AREA LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE; - CONCEDONO ALLA SOCIETA' "[redacted]" IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO, TRASFERIBILE A TERZI UNITAMENTE ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DI NUMERO DUE POSTI MACCHINA, DELLE DIMENSIONI COMPLESSIVE DI MT. 4,80X5,00 CIRCA, INDIVIDUATI CON COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO CON LA LETTERA "C"; ALL'UOPO LA SOCIETA' "[redacted]" HA ASSUNTO L'ONERE DI CONCORRERE, ALLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA DETTA AREA.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A favore [redacted] Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 743 (ora sub.784 e altri) . LA SOCIETA' "OMISSIS." AL FINE POI DI CONSENTIRE ALLA SOCIETA' "[redacted]." L'EFFETTUAZIONE DELLE ATTIVI-

TA' DI CARICO E SCARICO DI MERCI, INERENTI L'ATTIVITA' SVOLTA NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, HA COSTITUITO LA SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A FAVORE DEL DETTO IMMOBILE ED A CARICO DELL'AREA SCOPERTA POSTA IN LATO OVEST ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4, SEZ. VI., CON LA P.LLA 1311, SUB. 743. LA SOCIETA' "OMISSIS." SI E' OBBLIGATA AD OTTENERE IL BENESTARE PER LA COSTITUZIONE DI TALE SERVITU' DALLA CREDITRICE IPOTECARIA BCC BERGAMO E VALLI. .

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di BERGAMO Iscrizione Numero di registro particolare 868 del 24/01/2004 Richiedente SOCRATE SPV S.R.L. - VIA SAN PROSPERO N. 4 - MILANO . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 731 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 732 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 733 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716.

Dati precedenti relativi ai corpi: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2024 ai nn. OMISSIS; .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 257 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 28/10/1986 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/1986 ai nn. OMISSIS; vedasi anche atto R.Boni del 06.03.1958 rep.25710 - tracsritto a Bergamo il 12.07.1958 rg 8397 rp 7621 SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 263-264-1311 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 12/04/1995 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/1995 ai nn. OMISSIS; PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO per una superficie di 929,35 mq Convenzione sottoscritta con il Comune di Villa d'Almè il 25.03.1993.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.728 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' DI CABINA A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, Nato il [redacted]

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.727 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' PASSO ED ELETTRODOTTO A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, [redacted]
> il mapp.1311 sub.727, è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 e Subalterno 743 > il sub.743 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 744 e Subalterno 745 > il sub.745 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 755, Subalterno 756 e Subalterno 757 > il sub.757 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 763, Subalterno 764 e Subalterno 765 > il sub.765 è divenuto

poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 775 e Subalterno 776 > il sub.776 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 777 e Subalterno 778 > il sub.777 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 e Subalterno 785 .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE A favore [redacted] Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS e altri . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 (ora sub.782) . LA SOCIETA' "OMISSIS." E LA SIGNORA [redacted] ED I SIGNORI OMISSIS ED OMISSIS, QUALI COMPROPRIETARI DELLA PORZIONE DI AREA ANTISTANTE IL NEGOZIO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI CON LA CITATA P.LLA 1311, SUB. 720, - COSTITUISCONO A FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO ED A CARICO DELLA DETTA PORZIONE DI AREA LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE; - CONCEDONO ALLA SOCIETA' "[redacted]" IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO, TRASFERIBILE A TERZI UNITAMENTE ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DI NUMERO DUE POSTI MACCHINA, DELLE DIMENSIONI COMPLESSIVE DI MT. 4,80X5,00 CIRCA, INDIVIDUATI CON COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO CON LA LETTERA "C"; ALL'UOPO LA SOCIETA'[redacted] HA ASSUNTO L'ONERE DI CONCORRERE, ALLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA DETTA AREA.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A favore [redacted] Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 743 (ora sub.784 e altri) . LA SOCIETA' "OMISSIS." AL FINE POI DI CONSENTIRE ALLA SOCIETA' "[redacted]" L'EFFETTUAZIONE DELLE ATTIVITA' DI CARICO E SCARICO DI MERCI, INERENTI L'ATTIVITA' SVOLTA NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, HA COSTITUITO LA SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A FAVORE DEL DETTO IMMOBILE ED A CARICO DELL'AREA SCOPERTA POSTA IN LATO OVEST ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4, SEZ. VI., CON LA P.LLA 1311, SUB. 743. LA SOCIETA' "OMISSIS." SI E' OBBLIGATA AD OTTENERE IL BENESTARE PER LA COSTITUZIONE DI TALE SERVITU' DALLA CREDITRICE IPOTECARIA BCC BERGAMO E VALLI. .

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di BERGAMO Iscrizione Numero di registro particolare 868 del 24/01/2004 Richiedente SOCRATE SPV S.R.L. - VIA SAN PROSPERO N. 4 - MILANO . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 731 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 732 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 733 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716.

Dati precedenti relativi ai corpi: 01c - cabina elettrica (sub.728)

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2024 ai nn. OMISSIS; .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 257 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 28/10/1986 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/1986 ai nn. OMISSIS; vedasi anche atto R.Boni del 06.03.1958 rep.25710 - tracsritto a Bergamo il 12.07.1958 rg 8397 rp 7621 SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 263-264-1311 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 12/04/1995 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/1995 ai nn. OMISSIS; PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO per una superficie di 929,35 mq Convenzione sottoscritta con il Comune di Villa d'Almè il 25.03.1993.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.728 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' DI CABINA A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, [redacted]

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.727 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' PASSO ED ELETTRODOTTO A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, [redacted]
> il mapp.1311 sub.727, è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 e Subalterno 743 > il sub.743 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 744 e Subalterno 745 > il sub.745 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 755, Subalterno 756 e Subalterno 757 > il sub.757 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 763, Subalterno 764 e Subalterno 765 > il sub.765 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 775 e Subalterno 776 > il sub.776 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 777 e Subalterno 778 > il sub.777 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 e Subalterno 785 .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE A favore [redacted] Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS e altri . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 (ora sub.782) . LA SOCIETA' "OMISSIS." E LA SIGNORA [redacted] ED I SIGNORI OMISSIS ED OMISSIS, QUALI COMPROPRIETARI DELLA PORZIONE DI AREA ANTISTANTE IL NEGOZIO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI CON LA CITATA P.LLA 1311, SUB. 720, - COSTITUISCONO A FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO ED A CARICO DELLA DETTA PORZIONE DI AREA LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE; - CONCEDONO ALLA SOCIETA' "[redacted]" IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO, TRASFERIBILE A TERZI UNITAMENTE ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DI NUMERO DUE POSTI MACCHINA, DELLE DIMENSIONI COMPLESSIVE DI MT. 4,80X5,00 CIRCA, INDIVIDUATI CON COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO CON LA LETTERA "C"; ALL'UOPO LA SOCIETA' "[redacted]" HA ASSUNTO L'ONERE DI CONCORRERE, ALLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA DETTA AREA.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DI-

RITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A favore [redacted]. Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 743 (ora sub.784 e altri) . LA SOCIETA' "OMISSIS." AL FINE POI DI CONSENTIRE ALLA SOCIETA' "[redacted]." L'EFFETTUAZIONE DELLE ATTIVITA' DI CARICO E SCARICO DI MERCI, INERENTI L'ATTIVITA' SVOLTA NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, HA COSTITUITO LA SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A FAVORE DEL DETTO IMMOBILE ED A CARICO DELL'AREA SCOPERTA POSTA IN LATO OVEST ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4, SEZ. VI., CON LA P.LLA 1311, SUB. 743. LA SOCIETA' "OMISSIS." SI E' OBBLIGATA AD OTTENERE IL BENESTARE PER LA COSTITUZIONE DI TALE SERVITU' DALLA CREDITRICE IPOTECARIA BCC BERGAMO E VALLI. .

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di BERGAMO Iscrizione Numero di registro particolare 868 del 24/01/2004 Richiedente SOCRATE SPV S.R.L. - VIA SAN PROSPERO N. 4 - MILANO . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 731 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 732 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 733 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716.

Dati precedenti relativi ai corpi: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

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: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)
Negozi, botteghe [C1] sito in Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi, civ.30
nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Identificativo corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn
nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Identificativo corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728)
Opifici [D1] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille
nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Identificativo corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)
Terreno [T] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille
nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)
Negozi, botteghe [C1] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: "Residence Panoramico" - Previsione esercizio 23/24; euro 272,62 interamente versati.
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: Nessuna dichiarata

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non noti
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non noti
Identificativo corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.
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: Nessuna dichiarata

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non noti
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non noti
Identificativo corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728)
Opifici [D1] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: "Residence Panoramico" - Previsione esercizio 23/24; euro 272,62 interamente versati.
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: Nessuna dichiarata

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non noti
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non noti
Identificativo corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)
Terreno [T] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: "Residence Panoramico" - Previsione esercizio 23/24; euro 272,62 interamente versati.
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: Nessuna dichiarata

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non noti
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Come da planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
esposizione	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
magazzino	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
tettoia, locale caldaia e magazzino retro	sup lorda di pavimento	78,00	0,50	39,00
cortile sul retro	sup lorda di pavimento	39,00	0,10	3,90
area esclusiva antistante	sup lorda di pavimento	52,00	0,10	5,20
		343,00		**222,10**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Come da planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
esposizione P1	sup lorda di pavimento	480,00	1,00	480,00
area esclusiva	sup lorda di pavimento	304,00	0,10	30,40
		784,00		**510,40**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
SLP fittizia - valutazione a corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cabina elettrica	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		1,00		**1,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie catastale - valutazione a corpo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
1311 sub.782	sup lorda di pavimento	119,00	1,00	119,00
1311 sub.721	sup lorda di pavimento	658,00	1,00	658,00
1311 sub.780	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
mapp.264	sup lorda di pavimento	780,00	1,00	780,00
		1.652,00		**1.652,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è necessario procedere alla divisione dei beni.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)
Negozi, botteghe [C1] sito in Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi, civ.30
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: 01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi
Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi, civ.28 e Via Dei Mille, sn
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: 01c - cabina elettrica (sub.728)
Opifici [D1] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: 01d - aree urbane (proprietà 1/3)
Terreno [T] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villa d'Almè;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI
Borsino Immobiliare
Osservatorio case FIAIP
Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI - 2024 semestre 1 - zona B1
Abitazioni civili (normale) - €/mq 1.300 / 1.500
Abitazioni di tipo economico - €/mq 990 / 1.200
.
Negozi (normale) - €/mq 1.100 / 1.500
Magazzini (normale) - €/mq 400 / 590
.
Capannoni tipici - €/mq 400 / 700
Laboratori - €/mq 530 / 680

_____
Osservatorio case FIMAA 2024
Residenziale
Nuovo (cl.A) - €/mq 2.300 / 2.600
da 5 a 20 anni - €/mq 1.500 / 2.000
da 21 a 50 anni - €/mq 900 / 1.500
.
Quotazione media n Dalmine/Ponte S.Pietro
Commerciale €/mq 1.350
Uffici €/mq 1.400
Capannoni €/mq 650

_____
Immobiliare.it - annunci di immobili similari: nessuno
.

12.3 Valutazione corpi:

01a - negozio con magazzino a PT (sub.716). Negozi, botteghe [C1]
Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.650,00.

La stima viene effettuata con metodo comparativo rispetto a realtà simili sul mercato.
Si considera anche che, pur essendo un negozio, il locale non è dotato di vetrine e l'unica parete su area esterna pubblica ha ridotta visibilità per la presenza di posti auto antistanti.
Sul retro, l'unità immobiliare non ha accesso carrale e le finiture del locale caldaia, magazzino sul retro e della tettoia sono piuttosto basiche, oltre che risalenti.
Il valore tiene conto di uno stato manutentivo ordinario.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
esposizione	108,00	€ 1.000,00	€ 108.000,00
magazzino	66,00	€ 500,00	€ 33.000,00
tettoia, locale caldaia e magazzino retro	39,00	€ 500,00	€ 19.500,00
cortile sul retro	3,90	€ 500,00	€ 1.950,00
area esclusiva antistante	5,20	€ 1.000,00	€ 5.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.650,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 167.650,00**
Valore corpo			€ 167.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.650,00

01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 276.160,00.

La stima viene effettuata con metodo comparativo rispetto a realtà simili sul mercato.
Si considera che il locale esposizione al P1 non è dotato di accesso agevole per un trasporto e carico di materiale ingombrante (es. arredamento).
Il valore tiene conto di uno stato manutentivo ordinario.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
esposizione P1	480,00	€ 550,00	€ 264.000,00
area esclusiva	30,40	€ 400,00	€ 12.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 276.160,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 276.160,00**
Valore corpo			€ 276.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 276.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 276.160,00

01c - cabina elettrica (sub.728). Opifici [D1]
Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

La stima viene effettuata con metodo comparativo rispetto a realtà simili sul mercato.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
cabina elettrica	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			**€ 10.000,00**
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

01d - aree urbane (proprietà 1/3). Terreno [T]
Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.600,00.

La stima viene effettuata con metodo comparativo rispetto a realtà simili sul mercato.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
1311 sub.782	119,00	€ 50,00	€ 5.950,00
1311 sub.721	658,00	€ 50,00	€ 32.900,00
1311 sub.780	95,00	€ 50,00	€ 4.750,00
mapp.264	780,00	€ 50,00	€ 39.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 82.600,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 82.600,00**
Valore corpo	€ 82.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.533,33

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
01a - negozio con magazzino a PT (sub.716)	Negozi, botteghe [C1]	222,10	€ 167.650,00	€ 167.650,00
01b - esposizione a P1 (sub.795) con area esterna e montacarichi	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	510,40	€ 276.160,00	€ 276.160,00
01c - cabina elettrica (sub.728)	Opifici [D1]	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
01d - aree urbane (proprietà 1/3)	Terreno [T]	1.652,00	€ 82.600,00	€ 27.533,33

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 48.134,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.720,00
arrotondamento	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 466.556,00
Valore diritto e quota	€ 418.660,39

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **411.500,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Se si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni dall'ultimazione lavori (che non opta per l'imponibilità dell'operazione) l'operazione avviene: - in esenzione Iva - con applicazione dell'imposta di registro del 2% (prima casa) ovvero del 9% se oggetto dell'atto di compravendita è inerente a fabbricati di-versi dalla prima casa.

Lotto: 002 - Lotto 02 - residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 02 - appartamenti a P2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Dei Mille, civ.3

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

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 731, indirizzo Via Angelo Mazzi, 1, piano 2, comune Villa d'Almè, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 90 m² Totale escluse aree scoperte**: 90 m², rendita € € 361,52
Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/05/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALME' (BG) - R.U. OMISSIS Voltura n. 16960.1/2022 - Pratica n. BG0124010 in atti dal 29/09/2022
Confini: Nord: sub.732 - Est: sub.733 e prospetto su sub.742 - Sud: subb.733 - Ovest: sub.733
Note: come da relazione notarile, si precisa che: - le particelle 1311 subb. 731-732-733 derivano dalla particella 3163 sub. 703 giusta variazione del 20/02/2012 Pratica n. BG0045216 in atti dal 20/02/20'12 per Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi interni-Ristrutturazione n. 4725.1/2012 e variazione del 18/08/1976 Pratica n. 46381 in atti dal 14/02/2001 per recupero arretrato L. 449/97 n. 875.1/1976; - la particella 3163 sub. 703 é stata costituita il 10.08.1968 Pratica n. 43297 in atti dal 12/02/2001 n. 648.1/1968 . Beni Comuni: > bene comune non censibile N.C.E.U. Sez. VI foglio 4, particella 1311 sub. 733 (TERRAZZI, E TETTO AL PIANO 2 COMUNE AI SUB. 731 E 732) > sub. 793 BCNC (area esterna antistante il vano scala, comune ai subb. 731-732-794)
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 732, indirizzo Via Angelo Mazzi, 1, piano 2, comune Villa d'Almè, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 125 m² Totale escluse aree scoperte**: 123 m², rendita € € 464,81
Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/05/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede ALME' (BG) - R.U. OMISSIS Voltura n. 16960.1/2022 - Pratica n. BG0124010 in atti dal 29/09/2022
Confini: Nord: vano scala (non identificato catastalmente) e prospetto su sub.784 - Est: sub.733 - Sud: sub.731 - Ovest: vano scala (non identificato catastalmente) e sub.733
Note: come da relazione notarile, si precisa che: - le particelle 1311 subb. 731-732-733 derivano dalla particella 3163 sub. 703 giusta variazione del 20/02/2012 Pratica n. BG0045216 in atti dal 20/02/20'12 per Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi interni-Ristrutturazione n. 4725.1/2012 e variazione del 18/08/1976 Pratica n. 46381 in atti dal 14/02/2001 per recupero arretrato L. 449/97 n. 875.1/1976; - la particella 3163 sub. 703 é stata costituita il 10.08.1968 Pratica n. 43297 in atti dal 12/02/2001 n. 648.1/1968 . Beni Comuni: > bene comune non censibile N.C.E.U. Sez. VI foglio 4, particella 1311 sub. 733 (TERRAZZI, E TETTO AL PIANO 2 COMUNE AI SUB. 731 E 732) > sub. 793 BCNC (area esterna antistante il vano scala, comune ai subb. 731-732-794)

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **02 - appartamenti a P2**

Trattasi di due appartamenti posti a piano secondo, in complesso commerciale, zona periferica del Comune di Villa d'Almè.
Entrambi hanno accesso da vano scala comune, attraverso il sub. 784, da Via Dei Mille.
Il sub. 731 ha accesso dal BCNC sub.733, terrazzo scoperto ed è suddiviso in disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno.
Il sub.732 ha accesso dal vano scala comune ed è suddiviso in disimpegno, cucina con balcone, pranzo, soggiorno, camera, ripostiglio, bagno.
Entrambi condividono il balcone comune, parte del sub.733, lato Est.
.
Finiture:
- pavimenti e rivestimenti in ceramica e marmette
- serramenti in alluminio e vetro
- riscaldamento con radiatori in alluminio
- impianto elettrico
-
NOTA IMPORTANTE: in copertura di tale porzione di edificio è presente impianto fotovoltaico collegato con altra unità immobiliare a piano terra (sub.794), rimane pertanto relativa servitù ai fini di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **218,00**
E' posto al piano: Secondo
L'edificio è stato costruito nel: 1966, ampliamento del 1976 e successivi
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Normale manutenzione.
Alcune finiture d'epoca costruttiva.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	nessuna documentazione reperibile con accesso atti
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	in normale esercizio
Note	nessuna documentazione reperibile con accesso atti
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 352 del 19.07.1966
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Civile abitazione con annesso laboratorio per falegnameria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/1966 al n. di prot. 1829
Rilascio in data 19/07/1966 al n. di prot. 1829
Abitabilità/agibilità in data 05/07/1968 al n. di prot. 396 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 16.11.1966 prot.3021 per sopralzo e ampliamento

Numero pratica: L.C. 471 del 23.04.1970
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 05/03/1970 al n. di prot. 711
Rilascio in data 23/04/1970 al n. di prot. 711
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1980 al n. di prot. 622 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 12.06.1970 prot.1928 per ulteriore ampliamento

Numero pratica: L.C. 562 del 22.01.1973
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/1973 al n. di prot. 974
Rilascio in data 22/04/1973 al n. di prot. 974
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1974 al n. di prot. 547
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 28.11.1974 prot.623 per ulteriore ampliamento interrato Licenza Costruzione in variante del 12.06.1974 prot.1700 per recinzione

Numero pratica: L.C. 688 del 29.10.1977
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 16/06/1977 al n. di prot. 1865
Rilascio in data 29/10/1977 al n. di prot. 1865
Abitabilità/agibilità in data 05/04/1977 al n. di prot. 606 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 04.04.1978 prot.4399 per ulteriore sopralzo

Numero pratica: C.E. 98 del 05.10.1990 - condono edilizio

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Costruzione tettoia copertura cortile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1536
Rilascio in data 05/10/1990 al n. di prot. 8851

Numero pratica: C.E. 1029 del 12.01.1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 11/02/1992 al n. di prot. 1239
Rilascio in data 12/01/1993 al n. di prot. 1239
NOTE: C.E. in variante prot.1783/94 del 20.05.1997 Agibilità non richiesta

Numero pratica: SCIA 26 del 17.12.2011
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Divisione unità immobiliari
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 17/12/2011 al n. di prot. 9579
NOTE: anche pro.9946 del 28.10.2010 Agibilità non richiesta

Numero pratica: CILA 14 del 24.01.2019
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA - comunicazione asseverata
Per lavori: Divisione unità immobiliari
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/01/2019 al n. di prot. 789

Numero pratica: SCIA 9 del 21.01.2020
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Cambio d'uso
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/01/2020 al n. di prot. 835

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 02 - appartamenti a P2.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Dei Mille, civ.3

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze rilevate sono difformi rispetto a quanto dichiarato sulla planimetria. Rilevate alcune lievi difformità interne.
Regolarizzabili mediante: SANATORIA fatto salvo la valutazione di regolarizzazione dimensionale (superfici e volumi) e di superfici a standard, va (ed è espletabile solo se) estesa all'intero complesso/edificio che comprende anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura oltre all'accertamento (positivo) compatibilità paesaggistica (si ricorda che le variazioni volumetriche e di superficie non sono sanabili dal punto di vista ambientale, per le quali può essere richiesta la rimessa in pristino allo stato concessionato)

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria (per la singola unità immobiliare)	€ 3.500,00
Sanzioni (da determinarsi a cura dell'ente preposto), con un minimo di	€ 1.000,00

Rilievo di dettaglio	€ 1.500,00
	Totale oneri: € 6.000,00

Note: Importi oltre cassa previdenziale e IVA, ove soggetti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 02 - appartamenti a P2.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Dei Mille, civ.3

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 03/01/2013 e pubblicato sul BURL in data 31/07/2013, serie Avvisi e Concorsi n. 31 e le successive varian
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE 22.1 Destinazioni d'uso a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti: C1 Esercizio di vicinato C2 Media struttura di vendita C5 Commercio all'ingrosso C6 Vendita della propria produzione C8 Vendita di merci ingombranti C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande D3 Uffici/Studi professionali - b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti: B1 Strutture ricettive alberghiere B2 Ostelli della gioventù B4 Aree di sosta D* Il rimessaggio di veicoli ricreativi (camper e caravan) e degli autoveicoli in genere, nonché le relative officine per i servizi di assistenza e riparazione dei veicoli D2 Artigianato di servizio AC1 Attrezzature civiche e amministrative AC1.1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali AC2 Attrezzature sociali AC 3 Attrezzature culturali ASC Attrezzature scolastiche ST Servizi e impianti tecnologici P Parcheggi AC4 Attrezzature sanitarie ASP Aree e attrezzature sportive AC5 Attrezzature per servizi generali AV Spazi aperti e aree verdi -- Solo per le attività D* si esclude dal calcolo della superficie coperta, della superficie lorda e dalle distanze, le coperture/tettoie amovibili, per veicoli, in acciaio, con telo in PVC o analogo, nel limite massimo del 30 % della superficie scoperta. Le suddette coperture possono essere realizzate solo a seguito dell'approvazione di un progetto per la compatibilità ambientale/paesaggistica e della sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo per la rimozione delle coperture alla cessione dell'attività in essere. c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi. d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. - 22.2 Indici e parametri - SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021); - SCOP: esistente + 20% ampliamento; - H max: numero piani esistente (con possibilità di deroga per comprovate esigenze tecniche); - Indice di Permeabilità Fondiaria = superficie permeabile a verde profondo: 15%; - Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL in ampliamento (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale); - ; - Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio. - 22.3 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m² SL (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale) - l'altezza massima per i nuovi edifici è di 7,50 m; le pensiline con profondità fino a 3,00 m sono escluse dal calcolo delle superfici lorde e coperte (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle defini-

	zioni tecniche uniformi). - 22.4 Modalità attuative Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti. Per l'Ambito individuato con * è possibile un ampliamento massimo di SL pari a 500,00 m² in sostituzione delle attuali tettoie che devono essere demolite. Si consente anche la chiusura del terrazzo al piano rialzato per ampliare l'area espositiva. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
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:	vedasi estratto PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 02 - appartamenti a P2.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Dei Mille, civ.3

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze rilevate sono difformi rispetto a quanto dichiarato sulla planimetria catastale. Rilevate alcune lievi difformità interne. . L'indirizzo corretto è Via Dei Mille, civ.3.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per esatta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale, n.2 uu.ii.	€ 900,00
Diritti catastali	€ 140,00
	Totale oneri: € 1.040,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.
Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1311-263/a-1545-257-264-1725
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.
Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1725 Villa d'Almè - Fabbricati prot.5044/95, 5054/95 prot.875 del 18.08.1976 . restano di proprietà 1/3 i seguenti: prot.5048/95, 5049/95 mapp.264 quota di 1/5 di mapp.1307-1308 . da relazione notarile: nuda proprietà esclusiva di determinate unità immobiliari del complesso edificato su parte dei terreni ricevuti con l'atto di donazione, í comproprietari Signori: - OMISSIS a Villa d'Almè (BG) il [redacted] - OMISSIS nata a Villa d'Almè (BG) il [redacted] assegnano al loro fratello: - OMISSIS nato a Villa d'Almè (BG) 1' [redacted] a completa tacitazione dei suoi diritti sui beni di comune proprietà, le seguenti unità immobiliari, unitamente a maggior consistenza: - piano terra con locale esposizione, magazzino, piccolo gabinetto, locale caldaia, ripostiglio e area di proprietà esclusiva nei lati di est e di ovest, il tutto corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo il 13/03/1995 e protocollata al n. 5044, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particella 1311 sub. 716); - piano terra con ampio locale di esposizione con vano scala e scala di accesso al primo piano, magazzino, gabinetto e area di proprietà esclusiva nei lati nord di est e di ovest; - piano primo con locale esposizione di ampiezza corrispondente ai vani di piano terreno; - piano secondo con locale accessorio (montacarico); corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5045 giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata

al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 727 e 728 già sub. 717); - piano secondo, appartamento di cinque vani di abitazione, cucina, gabinetto da bagno e bagno dí servízio, due ripostígli e corrídoio di disimpegno, con terrazzo in lato di ovest, corrispondente a planímetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo ín data 18/08/1976 e protocollata al n. 875, erroneamente distinta con la particella 3163 sub. 703 (ora 1311 subb. 731-732-733). si precisa che nella relativa nota di trascrízíone, redatta ín forma díscorsiva, risulta che rimanevano di comune proprietà, per quota di 1/3 cíascuno, le aree urbane di mq. 252 e di mq. 658 corrispondentí a planimetrie-schede presentate all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/'1995 al n. 5048 e 5049, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/'1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 782-721-780) nonché la particella 264 del foglio 9 di mq. 780.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione di usufrutto.

Note: riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il [redacted] riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il 30.05.2021 . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

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 IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2024 ai nn. OMISSIS; .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 257 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 28/10/1986 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/1986 ai nn. OMISSIS; vedasi anche atto R.Boni del 06.03.1958 rep.25710 - tracsritto a Bergamo il 12.07.1958 rg 8397 rp 7621 SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 263-264-1311 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 12/04/1995 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/1995 ai nn. OMISSIS; PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO per una superficie di 929,35 mq Convenzione sottoscritta con il Comune di Villa d'Almè il 25.03.1993.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.728 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' DI CABINA A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, Nato il [redacted]

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.727 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' PASSO ED ELETTRODOTTO A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, [redacted]
> il mapp.1311 sub.727, è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 e Subalterno 743 > il

sub.743 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 744 e Subalterno 745 > il sub.745 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 755, Subalterno 756 e Subalterno 757 > il sub.757 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 763, Subalterno 764 e Subalterno 765 > il sub.765 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 775 e Subalterno 776 > il sub.776 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 777 e Subalterno 778 > il sub.777 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 e Subalterno 785 .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE A favore [redacted]. Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS e altri . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 (ora sub.782) . LA SOCIETA' "OMISSIS." E LA SIGNORA [redacted] ED I SIGNORI OMISSIS ED OMISSIS, QUALI COMPROPRIETARI DELLA PORZIONE DI AREA ANTISTANTE IL NEGOZIO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI CON LA CITATA P.LLA 1311, SUB. 720, - COSTITUISCONO A FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO ED A CARICO DELLA DETTA PORZIONE DI AREA LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE; - CONCEDONO ALLA SOCIETA' "[redacted]" IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO, TRASFERIBILE A TERZI UNITAMENTE ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DI NUMERO DUE POSTI MACCHINA, DELLE DIMENSIONI COMPLESSIVE DI MT. 4,80X5,00 CIRCA, INDIVIDUATI CON COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO CON LA LETTERA "C"; ALL'UOPO LA SOCIETA' "[redacted]." HA ASSUNTO L'ONERE DI CONCORRERE, ALLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA DETTA AREA.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A favore [redacted]. Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 743 (ora sub.784 e altri) . LA SOCIETA' "OMISSIS." AL FINE POI DI CONSENTIRE ALLA SOCIETA' "[redacted]" L'EFFETTUAZIONE DELLE ATTIVITA' DI CARICO E SCARICO DI MERCI, INERENTI L'ATTIVITA' SVOLTA NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, HA COSTITUITO LA SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A FAVORE DEL DETTO IMMOBILE ED A CARICO DELL'AREA SCOPERTA POSTA IN LATO OVEST ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4, SEZ. VI., CON LA P.LLA 1311, SUB. 743. LA SOCIETA' "OMISSIS." SI E' OBBLIGATA AD OTTENERE IL BENESTARE PER LA COSTITUZIONE DI TALE SERVITU' DALLA CREDITRICE IPOTECARIA BCC BERGAMO E VALLI. .

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di BERGAMO Iscrizione Numero di registro particolare 868 del 24/01/2004 Richiedente SOCRATE SPV S.R.L. - VIA SAN PROSPERO N. 4 - MILANO . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 731 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 732 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 733 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716.

Dati precedenti relativi ai corpi: 02 - appartamenti a P2

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: 02 - appartamenti a P2
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille, civ.3
nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.
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: Nessuna dichiarata

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non noti
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 02 - appartamenti a P2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Come da planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento sub.731	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
Appartamento sub.732	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
Balcone sub.732	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
		218,00		**214,50**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è necessario procedere alla divisione dei beni.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villa d'Almè;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI
Borsino Immobiliare
Osservatorio case FIAIP
Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI - 2024 semestre 1 - zona B1
Abitazioni civili (normale) - €/mq 1.300 / 1.500
Abitazioni di tipo economico - €/mq 990 / 1.200
.
Negozi (normale) - €/mq 1.100 / 1.500
Magazzini (normale) - €/mq 400 / 590
.
Capannoni tipici - €/mq 400 / 700
Laboratori - €/mq 530 / 680

_____
Osservatorio case FIMAA 2024
Residenziale
Nuovo (cl.A) - €/mq 2.300 / 2.600
da 5 a 20 anni - €/mq 1.500 / 2.000
da 21 a 50 anni - €/mq 900 / 1.500
.
Quotazione media n Dalmine/Ponte S.Pietro
Commerciale €/mq 1.350
Uffici €/mq 1.400
Capannoni €/mq 650

_____
Immobiliare.it - annunci di immobili similari: nessuno
.

12.3 Valutazione corpi:

02 - appartamenti a P2. Abitazione di tipo civile [A2]
Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.950,00.

La stima viene effettuata con metodo comparativo rispetto a realtà simili sul mercato.
Si considera compresa anche all'incidenza delle parti comuni relative al sub.733.
Il valore tiene conto di uno stato manutentivo ordinario.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento sub.731	91,00	€ 1.100,00	€ 100.100,00
Appartamento sub.732	122,00	€ 1.100,00	€ 134.200,00
Balcone sub.732	1,50	€ 1.100,00	€ 1.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 235.950,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 235.950,00**
Valore corpo			€ 235.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 235.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 235.950,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
02 - appartamenti a P2	Abitazione di tipo civile [A2]	214,50	€ 235.950,00	€ 235.950,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 23.595,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.040,00
arrotondamento	€ -315,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 205.000,00
Valore diritto e quota	€ 205.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **205.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Se si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni dall'ultimazione lavori (che non opta per l'imponibilità dell'operazione) l'operazione avviene: - in esenzione Iva - con applicazione dell'imposta di registro del 2% (prima casa) ovvero del 9% se oggetto dell'atto di compravendita è inerente a fabbricati di-versi dalla prima casa.

Lotto: 003 - Lotto 03 - magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794).

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via Dei Mille, civ.3

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

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS. OMISSIS Proprietà 1/1, foglio VI/4, particella 1311, subalterno 794, indirizzo Via dei Mille, 3, piano T, comune Villa d'Almè, categoria C/2, classe 2, consistenza 67 m2, rendita € € 155,71
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2024 Pratica n. BG0043637 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43637.1/2024) FRAZIONAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. BG0016371 in atti dal 08/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.523229.07/02/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 16371.1/2023) - DIVISIONE del 24/09/2025 Pratica n. BG0276581 in atti dal 25/09/2025 DIVISIONE (n. 276581.1/2025) il sub. 784 soppresso, viene suddiviso nei subb. 793 BCNC (area esterna antistante il vano scala, comune ai subb. 731-732-794)-794-795
Confini: PIANO TERRA - magazzino Nord: Via dei Mille, mapp.1308 - Est: vano scala (non identificato catastalmente), 793 - Sud: subb.763-775- Ovest: sub.775
Note: come da relazione notarile, si precisa che: - la particella 1311 sub. 784 deriva dalla particella sub. 777, giusta Frazionamento del 07/02/2023 Pratica n. BG0016371 in atti dal 08/02/2023 n. 16371.1/2023: -la particella 1311 sub. 777 deriva dalla particella 1311 sub. 776 giusta Frazionamento del 05/12/2022 Pratica n. BGO161443 in atti dal 06/12/2022 n. 161443.1/2022; -la particella 1311 sub. 776 deriva dalla particella 1311 sub. 765 giusta variazione del 31/05/2022 Pratica n. BG0071841 in atti dal 01/06/2022 per Diversa distribuzione degli spazi interni n. 71841.1/2022; -la particella 1311 sub. 765 deriva dalla particella 1311 sub. 757 giusta variazione del 24/07/2020 Pratica n. BG0059809 in atti dal 27/07/2020 per Dívisione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 16847.1/2020; -la particella 1311 sub. 757 deriva dalla particella 1311 sub. 745, giusta variazione del 20/06/2018 Pratica n. BG0080702 in atti dal 21/06/2018 per Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 22364.1/2018; -la particella 1311 sub. 745 deriva dalla particella 1311 sub. 743 giusta variazione del 20/06/2018 Pratica n. BG0080702 in atti dal 21/06/2018 per Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 22364.1/2018; -la particella 1311 sub. 743 deriva dalla particella 1311 sub. 727 giusta variazione del 18/12/2017 Pratica n. BG0185105 in atti dal 19/12/2017 per Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 37964.1/2017; -la particella 1311 sub. 727 a sua volta deriva dalla particella 1311 sub. 717 giusta divisione del 22/07/2004 Pratica n. BG0183803 in atti dal 22/07/2004 n. 12459.1/2004; -la particella 1317 sub. 717 deriva dalle particelle 1311 subb. 709-71O-711-712-713 giusta variazione del 13/03/1995 Pratica 81500 del 20/03/2001 per recupero arretrato n. 5041. 1/1995; -le particelle 1311 subb. 709-710-711-712-713 a loro volta derivano dalle particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 giusta variazione del 08/11/1994 Pratica n. 81498 in atti dal 20/03/2001 per recupero arretrato L. 449/97n. 17159.19/1994; -le particelle 1311 subb. 702-703-704-707-708 (quest'ultime due già subb. 705 e 706) a loro volta derivano dalla particella 1311, costituzione del 18/08/1976 Pratica n. 81491 in atti dal 20/03/2001 n.874.1/1976. . > tutto quanto sopra descritto insiste SU area censita a/ N. C. T. foglio 9, particella 1311 (ente urbano di mq. 3. 733) che comprende la particella 4744 già particella 257 . Beni Comuni: > sub. 763 via angelo mazzi 28 T-1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO, VANO SCALE E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB. 764 E 784) > sub. 755 via angelo mazzi 28 T BCNC (AREA ED INGRESSO COMUNI AI SUB. 756, 764 E 784) > sub. 793 BCNC (area esterna antistante il vano scala, comune ai subb. 731-732-794)

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **03 - magazzino a PT (sub.794)**

Trattasi di piccolo magazzino posto a piano terra con area esterna (vincolata a parcheggio pubblico e con sottostante fossa biologica), in complesso commerciale, zona periferica del Comune di Villa d'Almè.
Il magazzino a piano terra, cui si accede solo a mezzo di porta tramite scala interna comune, attestante su Via Dei Mille, è dotato di servizi.
.
Finiture:
- pavimenti e rivestimenti in graniglia
- serramenti in alluminio e vetro
- materiali costruttivi basici e risalenti
- riscaldamento con radiatori (nessuna notizia certa riguardo l'effettiva funzionalità o indipendenza da altra unità immobiliare)
- impianto elettrico (nessuna notizia certa riguardo l'effettiva funzionalità o indipendenza da altra unità immobiliare)
- impianto fotovoltaico posato in copertura dello stesso edificio, sovrastante i subb. 731-732-733 -come riferito dal debitore- sui quali rimane relativa servitù ai fini di manutenzione, con batterie di accumulo installate all'interno del magazzino; tale impianto non viene considerato ai fini della valutazione, in quanto dalla pratica edilizia non è possibile avere informazioni a riguardo (potenze e riferimenti a quale u.i. sia collegato).

Superficie complessiva di circa mq **132,00**
E' posto al piano: Terra-Primo
L'edificio è stato costruito nel: 1966, ampliamento del 1976 e successivi
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995
ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Normale manutenzione.
Rilevata un'infiltrazione in prossimità della vetrina.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	nessuna documentazione reperibile con accesso atti
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	in normale esercizio
Note	nessuna documentazione reperibile con accesso atti
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 352 del 19.07.1966
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Civile abitazione con annesso laboratorio per falegnameria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/1966 al n. di prot. 1829
Rilascio in data 19/07/1966 al n. di prot. 1829
Abitabilità/agibilità in data 05/07/1968 al n. di prot. 396 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 16.11.1966 prot.3021 per sopralzo e ampliamento

Numero pratica: L.C. 471 del 23.04.1970
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 05/03/1970 al n. di prot. 711
Rilascio in data 23/04/1970 al n. di prot. 711
Abitabilità/agibilità in data 06/11/1980 al n. di prot. 622 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 12.06.1970 prot.1928 per ulteriore ampliamento

Numero pratica: L.C. 562 del 22.01.1973
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/03/1973 al n. di prot. 974
Rilascio in data 22/04/1973 al n. di prot. 974
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1974 al n. di prot. 547
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 28.11.1974 prot.623 per ulteriore ampliamento interrato Licenza Co-

struzione in variante del 12.06.1974 prot.1700 per recinzione

Numero pratica: L.C. 688 del 29.10.1977
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: OMISSIS
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 16/06/1977 al n. di prot. 1865
Rilascio in data 29/10/1977 al n. di prot. 1865
Abitabilità/agibilità in data 05/04/1977 al n. di prot. 606 R.P.
NOTE: Licenza Costruzione in variante del 04.04.1978 prot.4399 per ulteriore sopralzo

Numero pratica: C.E. 98 del 05.10.1990 - condono edilizio
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Costruzione tettoia copertura cortile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1536
Rilascio in data 05/10/1990 al n. di prot. 8851

Numero pratica: C.E. 1029 del 12.01.1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 11/02/1992 al n. di prot. 1239
Rilascio in data 12/01/1993 al n. di prot. 1239
NOTE: C.E. in variante prot.1783/94 del 20.05.1997 Agibilità non richiesta

Numero pratica: CILA 14 del 24.01.2019
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: CILA - comunicazione asseverata
Per lavori: Divisione unità immobiliari
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/01/2019 al n. di prot. 789

Numero pratica: SCIA 9 del 21.01.2020
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Cambio d'uso
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/01/2020 al n. di prot. 835

Numero pratica: CIL 14 del 13.02.2023
Intestazione: OMISSIS
Per lavori: Installazione impianto fotovoltaico in copertura
Presentazione in data 13/02/2023 al n. di prot.
NOTE: non vi è indicazione di quale sia l'unità immobiliare a cui è afferente l'impianto, nè indicazione dell'unità immobiliare corrispondente

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794).
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via Dei Mille, civ.3

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze rilevate sono difformi rispetto a quanto dichiarato sulla planimetria.
Regolarizzabili mediante: SANATORIA fatto salvo la valutazione di regolarizzazione dimensionale (superfici e volumi) e di superfici a standard, va (ed è espletabile solo se) estesa all'intero complesso/edificio che comprende anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura oltre all'accertamento (positivo) compatibilità paesaggistica (si ricorda che le variazioni volumetriche e di superficie non sono sanabili dal punto di vista ambientale, per le quali può essere richiesta la rimessa in pristino allo stato concessionato)

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria (per la singola unità immobiliare)	€ 2.500,00
Sanzioni (da determinarsi a cura dell'ente preposto), con un minimo di	€ 1.000,00
Rilievo di dettaglio	€ 500,00
	Totale oneri: € 4.000,00

Note: Importi oltre cassa previdenziale e IVA, ove soggetti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794).
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via Dei Mille, civ.3

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 03/01/2013 e pubblicato sul BURL in data 31/07/2013, serie Avvisi e Concorsi n. 31 e le successive varian
Ambito:	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE 22.1 Destinazioni d'uso a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti: C1 Esercizio di vicinato C2 Media struttura di vendita C5 Commercio all'ingrosso C6 Vendita della propria produzione C8 Vendita di merci ingombranti C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande D3 Uffici/Studi professionali - b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti: B1 Strutture ricettive alberghiere B2 Ostelli della gioventù B4 Aree di sosta D* Il rimessaggio di veicoli ricreativi (camper e caravan) e degli autoveicoli in genere, nonché le relative officine per i servizi di assistenza e riparazione dei veicoli D2 Artigianato di servizio AC1 Attrezzature civiche e amministrative AC1.1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali AC2 Attrezzature sociali AC 3 Attrezzature culturali ASC Attrezzature scolastiche ST Servizi e impianti tecnologici P Parcheggi AC4 Attrezzature sanitarie ASP Aree e attrezzature sportive AC5 Attrezzature per servizi generali AV Spazi aperti e aree verdi -- Solo per le attività D* si esclude dal calcolo della superficie coperta, della superficie lorda e dalle distanze, le coperture/tettoie amovibili, per veicoli, in acciaio, con telo in PVC o analogo, nel limite massimo del 30 % della superficie scoperta. Le suddette coperture possono essere realizzate solo a seguito dell'approvazione di un progetto per la compatibilità ambientale/paesaggistica e della sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo per la rimozione delle coperture alla cessione dell'attività in essere. c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi. d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conser-

	vativo. - 22.2 Indici e parametri - SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021); - SCOP: esistente + 20% ampliamento; - H max: numero piani esistente (con possibilità di deroga per comprovate esigenze tecniche); - Indice di Permeabilità Fondiaria = superficie permeabile a verde profondo: 15%; - Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL in ampliamento (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale); - ; - Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio. - 22.3 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m² SL (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale) - l'altezza massima per i nuovi edifici è di 7,50 m; le pensiline con profondità fino a 3,00 m sono escluse dal calcolo delle superfici lorde e coperte (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle definizioni tecniche uniformi). - 22.4 Modalità attuative Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti. Per l'Ambito individuato con * è possibile un ampliamento massimo di SL pari a 500,00 m² in sostituzione delle attuali tettoie che devono essere demolite. Si consente anche la chiusura del terrazzo al piano rialzato per ampliare l'area espositiva. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
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:	vedasi estratto PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794).
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via Dei Mille, civ.3

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.
Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1311-263/a-1545-257-264-1725
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** 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.
Note: Villa d'Almè - Terreni mapp. 1725 Villa d'Almè - Fabbricati prot.5044/95, 5054/95 prot.875 del 18.08.1976 . restano di proprietà 1/3 i seguenti: prot.5048/95, 5049/95 mapp.264 quota di 1/5 di mapp.1307-1308 . da relazione notarile: nuda proprietà esclusiva di determinate unità immobiliari del complesso edificato su parte dei terreni ricevuti con l'atto di donazione, í comproprietari Signori: - OMISSIS a Villa d'Almè (BG) il [redacted] - OMISSIS nata a Villa d'Almè (BG) il [redacted] assegnano al loro fratello: - OMISSIS nato a Villa d'Almè (BG) 1' [redacted] a completa tacitazione dei suoi diritti sui beni di comune proprietà, le seguenti unità immobiliari, unitamente a maggior consistenza: - piano terra con locale esposizione, magazzino, piccolo gabinetto, locale caldaia, ripostiglio e area di proprietà esclusiva nei lati di est e di ovest, il tutto corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo il 13/03/1995 e protocollata al n. 5044, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e

protocollata al n. 5041 (ora particella 1311 sub. 716); - piano terra con ampio locale di esposizione con vano scala e scala di accesso al primo piano, magazzino, gabinetto e area di proprietà esclusiva nei lati nord di est e di ovest; - piano primo con locale esposizione di ampiezza corrispondente ai vani di piano terreno; - piano secondo con locale accessorio (montacarico); corrispondente a planimetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5045 giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 727 e 728 già sub. 717); - piano secondo, appartamento di cinque vani di abitazione, cucina, gabinetto da bagno e bagno dí servízio, due ripostígli e corrídoio di disimpegno, con terrazzo in lato di ovest, corrispondente a planímetria-scheda presentata all'U.T.E. di Bergamo ín data 18/08/1976 e protocollata al n. 875, erroneamente distinta con la particella 3163 sub. 703 (ora 1311 subb. 731-732-733). si precisa che nella relativa nota di trascrízíone, redatta ín forma díscorsiva, risulta che rimanevano di comune proprietà, per quota di 1/3 cíascuno, le aree urbane di mq. 252 e di mq. 658 corrispondentí a planimetrie-schede presentate all'U.T.E. di Bergamo in data 13/03/'1995 al n. 5048 e 5049, giusta denunzia di variazione ivi presentata in data 13/03/'1995 e protocollata al n. 5041 (ora particelle 1311 subb. 782-721-780) nonché la particella 264 del foglio 9 di mq. 780.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di conferimento in società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di NUDA PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione di usufrutto.

Note: riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il [redacted] riunione di usufrutto in morte di OMISSIS il 30.05.2021 . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Per il diritto di PROPRIETA' 1/1 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 727 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 (estraneo alla procedura) . Per il diritto di PROPRIETA' 1/3 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 721 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 264

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 IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2024 ai nn. OMISSIS; .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 257 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 28/10/1986 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/1986 ai nn. OMISSIS; vedasi anche atto R.Boni del 06.03.1958 rep.25710 - tracsritto a Bergamo il 12.07.1958 rg 8397 rp 7621 SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 263-264-1311 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 12/04/1995 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/1995 ai nn. OMISSIS; PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO per una superficie di 929,35 mq Convenzione sottoscritta con il Comune di Villa d'Almè il 25.03.1993.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.728 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' DI CABINA A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, [redacted]

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.727 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data

04/11/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2005 ai nn. OMISSIS; SERVITU' PASSO ED ELETTRODOTTO A favore ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. - Sede ROMA (RM) . Contro OMISSIS, Nato il [redacted] a VILLA D'ALME' (BG), Codice fiscale DMN RRT 52C01 A215 S OMISSIS, [redacted] > il mapp.1311 sub.727, è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 e Subalterno 743 > il sub.743 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 744 e Subalterno 745 > il sub.745 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 755, Subalterno 756 e Subalterno 757 > il sub.757 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 763, Subalterno 764 e Subalterno 765 > il sub.765 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 775 e Subalterno 776 > il sub.776 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 777 e Subalterno 778 > il sub.777 è divenuto poi Sez. urb. VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 e Subalterno 785 .

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE A favore [redacted]. Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS e altri . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 720 (ora sub.782) . LA SOCIETA' "OMISSIS." E LA SIGNORA [redacted] ED I SIGNORI OMISSIS ED OMISSIS, QUALI COMPROPRIETARI DELLA PORZIONE DI AREA ANTISTANTE IL NEGOZIO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI CON LA CITATA P.LLA 1311, SUB. 720, - COSTITUISCONO A FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO ED A CARICO DELLA DETTA PORZIONE DI AREA LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE; - CONCEDONO ALLA SOCIETA' "[redacted]." IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO, TRASFERIBILE A TERZI UNITAMENTE ALL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, DI NUMERO DUE POSTI MACCHINA, DELLE DIMENSIONI COMPLESSIVE DI MT. 4,80X5,00 CIRCA, INDIVIDUATI CON COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO CON LA LETTERA "C"; ALL'UOPO LA SOCIETA' "[redacted]." HA ASSUNTO L'ONERE DI CONCORRERE, ALLE SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA DETTA AREA.

- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio VI/4 mappale 1311 sub.742 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2018 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A favore [redacted]. Sede VILLA D'ALME' (BG) Codice fiscale [redacted] Contro OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale OMISSIS . Fondo Dominante VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 742 . Fondo Servente VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 743 (ora sub.784 e altri) . LA SOCIETA' "OMISSIS." AL FINE POI DI CONSENTIRE ALLA SOCIETA' "[redacted]." L'EFFETTUAZIONE DELLE ATTIVITA' DI CARICO E SCARICO DI MERCI, INERENTI L'ATTIVITA' SVOLTA NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, HA COSTITUITO LA SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A FAVORE DEL DETTO IMMOBILE ED A CARICO DELL'AREA SCOPERTA POSTA IN LATO OVEST ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4, SEZ. VI., CON LA P.LLA 1311, SUB. 743. LA SOCIETA' "OMISSIS." SI E' OBBLIGATA AD OTTENERE IL BENESTARE PER LA COSTITUZIONE DI TALE SERVITU' DALLA CREDITRICE IPOTECARIA BCC BERGAMO E VALLI. .

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.350.000,00; Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di BERGAMO Iscrizione Numero di registro particolare 868 del 24/01/2004 Richiedente SOCRATE SPV S.R.L. - VIA SAN PROSPERO N. 4 - MILANO . VILLA D'ALME' (BG) Catasto FABBRICATI > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 731 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 732 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 733 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 3163 Subalterno 703 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 784 Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 728 Identificativo

dell'immobile nella formalità precedente: Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 717 > Sezione urbana VI Foglio 4 Particella 1311 Subalterno 716.

Dati precedenti relativi ai corpi: 03 - magazzino a PT (sub.794)

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: 03 - magazzino a PT (sub.794)
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villa D'alme' (BG), Via Dei Mille, civ.3
nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.
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: Nessuna dichiarata

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non noti
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti
Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 03 - magazzino a PT (sub.794)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Come da planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino PT con servizi	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
area esclusiva	sup lorda di pavimento	63,00	0,10	6,30
		132,00		**75,30**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è necessario procedere alla divisione dei beni.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villa d'Almè;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI
Borsino Immobiliare
Osservatorio case FIAIP
Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI - 2024 semestre 1 - zona B1
Abitazioni civili (normale) - €/mq 1.300 / 1.500
Abitazioni di tipo economico - €/mq 990 / 1.200
.
Negozi (normale) - €/mq 1.100 / 1.500
Magazzini (normale) - €/mq 400 / 590
.
Capannoni tipici - €/mq 400 / 700
Laboratori - €/mq 530 / 680

_____
Osservatorio case FIMAA 2024
Residenziale
Nuovo (cl.A) - €/mq 2.300 / 2.600
da 5 a 20 anni - €/mq 1.500 / 2.000
da 21 a 50 anni - €/mq 900 / 1.500
.
Quotazione media n Dalmine/Ponte S.Pietro
Commerciale €/mq 1.350
Uffici €/mq 1.400
Capannoni €/mq 650

_____
Immobiliare.it - annunci di immobili similari: nessuno
.

12.3 Valutazione corpi:

03 - magazzino a PT (sub.794). Magazzini e locali di deposito [C2]
Villa D'alme' (BG), Via Angelo Mazzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.120,00.

La stima viene effettuata con metodo comparativo rispetto a realtà simili sul mercato.
Si considera che il magazzino a PT ha un accesso limitato ad una semplice porta.
Il valore tiene conto di uno stato manutentivo ordinario.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
magazzino PT con servizi	69,00	€ 400,00	€ 27.600,00
area esclusiva	6,30	€ 400,00	€ 2.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.120,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 30.120,00**
Valore corpo			€ 30.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.120,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
03 - magazzino a PT (sub.794)	Magazzini e locali di deposito [C2]	75,30	€ 30.120,00	€ 30.120,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.518,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
arrotondamento	€ -2,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 21.600,00
Valore diritto e quota	€ 21.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 21.600,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Se si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni dall'ultimazione lavori (che non opta per l'imponibilità dell'operazione) l'operazione avviene: - in esenzione Iva - con applicazione dell'imposta di registro del 2% (prima casa) ovvero del 9% se oggetto dell'atto di compravendita è inerente a fabbricati di-versi dalla prima casa.

Allegati
- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali aggiornate
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico (se esistente)
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)
- elaborati concessori (integrati)
- variazione catastale per divisione del sub.784

06-10-2025

L'Esperto alla stima
Ing. junior Michela Bendotti