

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 203/2020

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci
Codice fiscale: PCESFN60B28A794Z
Studio in: via Vacha 15 - 24123 Bergamo
Telefono: 035 570128
Email: stefano.peci@tin.it
Pec: stefano.peci@archiworldpec.it

Beni in **Urgnano (BG)**
Località/Frazione
Via Provinciale n. 3261

INDICE

Lotto: 003 - Villa singola

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Urgnano (BG)**
Località/Frazione
Via Leon Battista Alberti n. 148

INDICE

Lotto: 004 - Fabbricato unifamiliare

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Urgnano (BG)**
Località/Frazione
Via Leon Battista Alberti n. 160

INDICE

Lotto: 005 - Villa singola

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Urgnano (BG)**
Località/Frazione
Via Leon Battista Alberti snc

INDICE

Lotto: 006 - Aree urbane

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2021

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: PENELOPE SPV SRL - PRELIOS CREDIT SERVICING SPA SPA

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci

Data nomina: 21-09-2020

Data giuramento: 28-09-2020

Data sopralluogo: 07-07-2021

Cronologia operazioni peritali: Il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato del Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico, che si è protratto nel tempo a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19 e dalla complessità della stima degli immobili; 01/10/2020 Prime visure catastali; 05.10.2020 Prime ispezioni Ipotecarie; 14/10/2020 Richiesta certificato cumulativo di stato civile e residenza eseguiti all'ufficio anagrafe del Comune di Urgnano (BG) con successivo rilascio in data 16.10.2020 da parte dello stesso ufficio; 16/12/2020 Primo accesso Comune di Urgnano; 17/06/2021 Secondo accesso Comune di Urgnano; 07/07/2021 Primo sopralluogo 14/07/2021 Secondo sopralluogo 01/09/2021 Richiesta CDU all'Ufficio tecnico del Comune di Urgnano e successivo rilascio in data 23/09/2021. 06/08/2021 Presentazione di N. 2 Pratica Dogfa all' Agenzia delle Entrate di Bergamo con successivo rilascio in data 09/08/2021. 10/05/2021 Comunicazione al G.E. con richiesta autorizzazione per alcune variazioni catastali successivamente autorizzate nell'udienza del 24/05/2011; 12/08/2021 Presentazione di N. 2 Pratica Dogfa all' Agenzia delle Entrate di Bergamo con successivo rilascio in data 13/08/2021.

Beni in **Urgnano (BG)**
Via Provinciale n. 3261

Lotto: 003 - Villa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Provinciale n. 3261

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 20, particella 3203, subalterno 2, indirizzo VIA STATALE CREMASCA, piano S-R-1, comune URGNANO, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 VANI, rendita € 1.355,70

Derivante da: Il terreno identificato al fg. 9 part. 3203 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Boni Rolando in data 29/02/1972 rep. 67431, trascritto a Bergamo il 22/03/1972 ai nn. 5922/4769.

Confini: Sui quattro lati particella 3203; al piano seminterrato a est mappale 3203 sub. 3 e particella 3203, salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 20, particella 3203, subalterno 3, indirizzo VIA STATALE CREMASCA, piano Sem., comune URGNANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 45 MQ. , rendita € 72,05

Derivante da: Il terreno identificato al fg. 9 part. 3203 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Boni Rolando in data 29/02/1972 rep. 67431, trascritto a Bergamo il 22/03/1972 ai nn. 5922/4769.

Confini: Sui quattro lati il sub. 2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS , sezione censuaria URGNANO, foglio 9, particella 5228, qualità SEM. IRR. ARB., classe 2, superficie catastale 230, reddito dominicale: € 2,02, reddito agrario: € 1,96

Derivante da: Il terreno identificato al fg. 9 part. 5228 derivato dal 3203 pervenuto per atto di compravendita del Notaio Boni Rolando in data 29/02/1972 rep. 67431, trascritto a Bergamo il 22/03/1972 ai nn. 5922/4769. TIPO MAPPALE del 23/05/1994 protocollo n. BG0105851 in atti dal 26/11/2020 IST. N.101515 DEL 23.11.2020 (n. 336899.1/1994).

Confini: Da nord in senso orario: mappale 5678, mappale 3203. confine col comune di Cologno al Serio E Via provinciale. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS , sezione censuaria URGNANO, foglio 9, particella 3203, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 5360

Derivante da: Il terreno è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Boni Rolando in data 29/02/1972 rep. 67431, trascritto a Bergamo il 22/03/1972 ai nn. 5922/4769. TIPO MAPPALE del 23/05/1994 protocollo n. BG0105851 in atti dal 26/11/2020 IST. N.101515 DEL 23.11.2020 (n. 336899.1/1994).

Confini: Da nord in senso orario: mappale 350, mappale 5677, mappale 3299, confine col comune di Co-

logno al Serio e mappale 5288. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Note: Terreno su cui sono stati edificati gli immobili identificati dai mappali 3203 sub. 2 e sub. 3.

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

No - Il terreno identificato nel Pignoramento al Foglio 9 con il mappale 3203 di are 55,90, con Tipo Mappale del 23/05/1994 Protocollo n. BG0105851 in atti dal 26/11/2020 ha originato due particelle, Foglio 9, mappale 3203 Ente Urbano di are 53,60 ed il mappale 5228 di are 02,30.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Urgnano è un comune italiano di 9 947 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia. Situato nella media pianura bergamasca, dista circa 12 chilometri a sud di Bergamo. La villa in esame è ubicata nell'estrema periferia a sud del Comune di Urgnano, oltre la Strada Provinciale Francesca e prossima al territorio del Comune di Cologno al Serio con accesso da Via Provinciale, via di collegamento tra i due comuni. La zona, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali e artigianali, e da appezzamenti di terreno a destinazione prettamente agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie , scuola dell'infanzia, centro commerciale, negozi al dettaglio, centro sportivo, poste, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autolinee per Bergamo a circa 0,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - Villa Singola con giardino esclusivo e box**

Villa unifamiliare insistente su ampio appezzamento di terreno al mappale 3203 con area scoperta tenuta a cortile e giardino della superficie complessiva catastale di mq. 5360.

L'accesso avviene da Via Provinciale, strada di collegamento tra i comuni di Urgnano e Cologno al Serio.

La villa è unifamiliare ed interamente destinata ad abitazione dell' Esecutato; è elevata a 2 p.fuori terra oltre ad un ampio piano interrato e ricopre una superficie coperta di ca mq 300.

La villa è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, 2 bagni, disimpegno, tre camere, porticato esterno, al piano primo da una mansarda con bagno e terrazzo, al piano seminterrato da ampia taverna, cucina, bagno, lavanderia, tre ripostigli/cantine e locale caldaia; sempre al piano interrato è posto un ampio box facilmente accessibile dal cortile esterno. Il collegamento dei piani avviene da specifica rampa scala.

In adiacenza al fabbricato sullo spigolo posto a nord-est è presente una seconda ampia autorimessa priva di serramento di chiusura della superficie di circa 50 mq.

Completa la proprietà un corpo di fabbrica di un piano fuori terra, posto sul confine nord della proprietà, costituito da tre ripostigli e un portico della superficie complessiva di circa mq. 61.

L'area scoperta è tenuta prevalentemente a giardino, mentre quella attorniante la villa, oltre ai viali d'accesso carrabile e pedonale, è tenuta a cortile con pavimentazione a piastrelle di porfido su idonea massiciata.

Nell'ampio giardino è presente un campo da tennis recintato.

Esternamente alla proprietà, sul lato ovest, a ridosso della strada provinciale, è posto il mappale 5288 avente una superficie catastale di mq. 230.

La proprietà è attraversata dal lato est al lato ovest da un elettrodotta della Società Terna, e ne subisce il conseguente inquinamento elettromagnetico, limitandone l'utilizzo e il valore.

Superficie complessiva di circa mq **5.790,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. s1=2,65 - T=2,95 - 1=2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Buono, correlato all'età.

Condizioni generali dell'immobile: Buone commisurate all'epoca di costruzione e successive modifiche.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: Continue materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: presuntivamente buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: Pilastrini in c.a. condizioni: presuntivamente buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello Carrale
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello pedonale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: legno protezione: antoni in legno materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Basculante autorimessa materiale: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona giorno al piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Bagni, cucina, piano interrato.

<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona notte al piano terra e mansarda al piano primo.</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: stabilitura condizioni: buone</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: anta singola a battente blindata materiale: legno massello condizioni: buone</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Dal piano terra al piano primo.</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Dal piano interrato al piano terra.</p>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Fognatura</i>	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone</p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>

--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974/75 ed in seguito modificato e integrato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Appare a norma
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	tradizionale con centrale termica ed elementi radianti
<i>Stato impianto</i>	Appare buono
<i>Potenza nominale</i>	Non verificabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974/75 in seguito integrato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Appare efficiente
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Ingresso fabbricato da via Provinciale



Vista villa lato ovest



Vista lato est



Ripostigli



Tennis

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: N. 6 prot. n. 2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: Nuova costruzione edificio di Civile Abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: n. 4285 prot. 1454

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione nuova autorimessa

Numero pratica: N. 165 Prot. 1783

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Modifica casa di civile abitazione e costruzione fabbricato accessorio

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box.**Abitazione in villini [A7] sito in Via Provinciale n. 3261**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano interrato: diversa distribuzione interna, creazione di due nuove aperture; al piano terra: diversa distribuzione interna e creazione di una nuova apertura.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
SCIA sanatoria	€ 1.000,00
Spese Tecniche per regolarizzazione	€ 1.500,00
Diritti di segreteria	€ 150,00
Totale oneri: € 2.650,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box.**Abitazione in villini [A7] sito in Via Provinciale n. 3261**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 55 del 26/10/2009
Zona omogenea:	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO
Norme tecniche di attuazione:	Mappale 3203 - P.DR. ART. 29 Ambiti caratterizzati dalla presenza di giardini privati. Fascia di rispetto elettrodotto. PDR art. 15_bis Mappale 5288 - il PGT vigente identifica tale mappale come percorso ciclo-pedonale. Preciso che all'attualità non vi è alcun progetto depositato e pertanto non è stata ancora dichiarata la pubblica utilità. Fascia di rispetto elettrodotto. PDR art. 15_bis
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:	SRC 50% (superficie residenziale complessiva)
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	m. 6,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Circa 150 mq.
Altro:	La potenzialità edificatoria, calcolata in via prudenziale, è comunque

	fortemente limitata dalla fascia di rispetto all'Elettrodotto che attraversa la proprietà e che di fatto ne impedisce l'edificabilità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Provinciale n. 3261

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato, in adiacenza alla casa nella zona a nord-est, è stata costruita una ampia autorimessa (Concessione edilizia n.4285 prot. 1454 in data 23/06/1990); detta autorimessa non risulta censita al N.C.E.U.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale - DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
<i>Tipo Mappale con Rilievo Topografico dei luoghi</i>	€ 1.200,00
<i>Diritti Catastali</i>	€ 100,00
<i>DOCFA</i>	€ 300,00
<i>Diritti catastali</i>	€ 50,00
Totale oneri: € 1.650,00	

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra ed al piano seminterrato; Nuove aperture (finestre) al piano terra ed al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale - DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
<i>Docfa</i>	€ 600,00
<i>Diritti Catastali</i>	€ 50,00
Totale oneri: € 650,00	

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di ante ventennio.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.121.528,26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 552.000,00; Importo capitale: € 482.283,62.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 98.177,37; Importo capitale: € 98.177,37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 311.040,10; Importo capitale: € 265.058,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 348.550,00; Importo capitale: € 310.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 45.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/03/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box

Abitazione in villini [A7] sito in Urgnano (BG), Via Provinciale n. 3261

Per quanto è stato possibile accertare il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Villa Unifamiliare.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In occasione dei 2 sopralluoghi è stato effettuato il rilievo strumentale della sagoma dei fabbricati, nonché il rilievo interno di tutti i locali della villa e del portico. Le consistenze e i dati di rilievo sono riportati nell'elaborato grafico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra - abitazione	sup lorda di pavimento	202,00	1,00	202,00
Piano Primo - Mansarda	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Piano Primo - Terrazzo	sup lorda di pavimento	14,00	0,33	4,62
Piano interrato -	sup lorda di pavimento	153,00	0,50	76,50
Piano interrato - cantine-loc. caldaia	sup lorda di pavimento	51,00	0,20	10,20
Piano terra - Portico	sup lorda di pavimento	98,00	0,25	24,50
Giardino	sup lorda di pavimento	361,00	0,10	36,10
Giardino mappale 3203	sup lorda di pavimento	4.638,00	0,02	92,76
Zona esterna lato ingresso- mappale 5228	sup lorda di pavimento	230,00	0,02	4,60
		5.790,00		494,28

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: Intero Edificio

Accessori:

A - Villa Singola con giardino esclusivo e box 1. Box	Sviluppa una superficie complessiva di 45 mq Destinazione urbanistica: box Valore a corpo: € 18000
A - Villa Singola con giardino esclusivo e box 2. Portico - ripostigli	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 61 mq Valore a corpo: € 18000
A - Villa Singola con giardino esclusivo e box 3. Box esterno	Sviluppa una superficie complessiva di 50 mq Valore a corpo: € 20000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene per caratteristiche proprie non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Urganano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/900 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

A - Villa Singola con giardino esclusivo e box. Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Portico - ripostigli, con annesso Box esterno Urganano (BG), Via Provinciale n. 3261

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 296.568,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra - abitazione	202,00	€ 750,00	€ 151.500,00
Piano Primo - Mansarda	43,00	€ 750,00	€ 32.250,00
Piano Primo - Terrazzo	4,62	€ 750,00	€ 3.465,00
Piano interrato -	76,50	€ 750,00	€ 57.375,00
Piano interrato - cantine-loc. caldaia	10,20	€ 750,00	€ 7.650,00
Piano terra - Portico	24,50	€ 750,00	€ 18.375,00
Giardino	36,10	€ 750,00	€ 27.075,00
Giardino mappale 3203	92,76	€ 750,00	€ 69.570,00
Zona esterna lato ingresso- mappale 5228	4,60	€ 750,00	€ 3.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 370.710,00
Servitù da elettrodotto detrazione del 20.00%			€ -74.142,00
Valore corpo			€ 296.568,00
Valore accessori			€ 56.000,00
Valore complessivo intero			€ 352.568,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 176.284,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A - Villa Singola con giardino esclusivo e box	Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Portico - ripostigli, con annesso Box esterno	494,28	€ 352.568,00	€ 176.284,00
--	---	--------	--------------	--------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 35.000,00
Riduzione del 10% 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:	€ 35.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.950,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 277.618,00
Valore diritto e quota	€ 138.809,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 138.809,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di soggetto privato non soggetto IVA, si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%). Fatta salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa".

Beni in **Urgnano (BG)**
Via Leon Battista Alberti n. 148

Lotto: 004 - Fabbricato unifamiliare**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Leon Battista Alberti n. 148

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 19, particella 2797, subalterno 708, indirizzo Via Leon Battista

Alberti n. 148, piano S1-T-1-2, comune URGNANO, categoria A/7, classe 1, consistenza 14,5, superficie Totale: 320 m² Totale escluse aree scoperte: 287 m², rendita € 1.123,29

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Barbato Alfonso in data 24/02/1972 rep. n. 138595, trascritto a Bergamo in data 19/04/1972 ai nn. 7903/6376.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non vi sono millesimi di proprietà in quanto la proprietà è esclusiva.

Confini: In un unico corpo da nord in senso orario: mappale 9667, mappale 9527, mappale 2797 sub. 710, mappale 2797 sub. 707 (area comune), Via Leon Battista Alberti, mappale 9272. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

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

No - Nella trascrizione del pignoramento in data 09/07/2020 erano inseriti i mappali 2797 sub. 701 (area urbana) e 2797 sub. 702 (abitazione in villini), ora, come sopra evidenziato, variati in 2797 sub. 708 (ex sub. 702), 2797 sub. 709 graffato sub. 710 (abitazione + giardino), mappale 2797 sub. 711 (box) e mappale 2797 sub. 707 (area comune).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Urgnano è un comune italiano di 9 947 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia. Situato nella media pianura bergamasca, dista circa 12 chilometri a sud di Bergamo. Il fabbricato in esame è ubicato nell'estrema periferia a sud del Comune di Urgnano, oltre la Strada Provinciale Francesca e prossima al territorio del Comune di Cologno al Serio con accesso da Via Leon Battista Alberti. La zona, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente a carattere produttivo/artigianale/terziario, e da appezzamenti di terreno a destinazione prettamente agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie , scuola dell'infanzia, centro commerciale, negozi al dettaglio, centro sportivo, poste, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autolinee per Bergamo a circa 0,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo**

L'immobile, disabitato da circa 25 anni, è un fabbricato unifamiliare inizialmente destinato a uffici e abitazione in adiacenza ad un piccolo capannone. Con Concessione Edilizia n. 4672/93 il capannone viene demolito e la palazzina viene destinata ad uso esclusivamente abitativo.

La palazzina di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, è costituita al piano terra da ingresso, disimpegno, bagno, cucina e 4 vani, al piano primo da 5 vani, bagno e disimpegno e balcone, al piano interrato disimpegno, tre vani, cantine e bagno il tutto collegato da una scala interna; completa la proprietà una area esterna di pertinenza destinata a cortile e giardino.

L'accesso al compendio avviene da ampio cancello a 2 battenti motorizzato e da cancelletto pedonale prospettanti sulla Via L.B. Alberti. con interposta idonea piazzola di arretramento; l'area è delimitata in lato sud e ovest da idonea recinzione; non vi è invece delimitazione a nord ed a est, mentre a nord ed a est.

L'area scoperta è tenuta prevalentemente a giardino, a nord del fabbricato è posto un ampio cortile.

Superfici lorde circa 118 mq. per piano più circa 50 mq. di balcone e circa mq. 1380 di area esterna.

Superficie complessiva di circa mq **1.784,00**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, disabitato da circa 25 anni, è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e richiederebbe una ristrutturazione totale sia nelle componenti costruttive, sia sotto l'aspetto impiantistico, da verificare l'aspetto strutturale.

In comune con una seconda villa insistente sullo stesso mappale, identificata dal sub. 710/711 ci sono la zona d'ingresso pedonale e carrale e il corsello d'accesso identificati dal sub. 707

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: Pilastrini in c.a. condizioni: presuntivamente buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso pedonale
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso comune carrale
Infissi esterni	tipologia: Ante singole e doppie a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: a doppia foderata coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Cortile

<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: marmo condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Corridoio ingresso, vano scale</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: linoleum condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: Alcuni vani</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: Bagni, cucina</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet incollato condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: Alcuni vani</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: da ristrutturare</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: da demolire</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a tripla rampa rivestimento: marmo condizioni: da ristrutturare</p>
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	<p>tipologia: rettilinea condizioni: da demolire</p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: audio condizioni: da normalizzare</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: pesime</p>
<i>Fognatura</i>	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica condizioni: scarse</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave condizioni: pesime Note: La casa era servita da un pozzo oggi in disuso. Sarà da prevedere l'allacciamento alla rete comunale.</p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non visionabile diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non rintracciabile Note: La caldaia non è più presente nel fabbricato.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Da rifare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	La vecchia caldaia è stata rimossa, elementi radianti in ghisa.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista fabbricato



locale al P.T



locale al P.T.



Sfondellamento solaio al P.1



Giardino

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.E. 1920/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RECINZIONE E COSTRUZIONE NUOVO CAPANNONE

Numero pratica: VAR. n. 1973/74

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione uffici e abitazione
 Oggetto: variante

Numero pratica: CONC. IN SANATORIA N. 166/89

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
 Per lavori: Modifica e ampliamento fabbricato principale, costruzione fabbricati accessori.

Numero pratica: C.E. 4672/93

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo
 Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione e demolizione di fabbricati esistenti.

Numero pratica: C.E. 5102/94

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo
 Per lavori: Variante alla C.E. 4672/93
 Presentazione in data 26/08/0094 al n. di prot.
 Rilascio in data 17/08/1995 al n. di prot. 5821
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo.
 Abitazione in villini [A7] sito in Via Leon Battista Alberti n. 148**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo.
 Abitazione in villini [A7] sito in Via Leon Battista Alberti n. 148**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 55 del 26/10/2009
Zona omogenea:	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Norme tecniche di attuazione:	P.D.R. (Piano Delle Regole) Art. 38 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
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:	S.L.P.=75% della Sf.
Rapporto di copertura:	Q=50%
Altezza massima ammessa:	M. 8,50 per edifici produttivi; M. 7,50 per la residenza; M. 10,50 x le palazzine uffici.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Considerando che l'attuale fabbricato insiste su un area di circa mq.

	1500, oggi a destinazione residenziale, questo possa essere convertito ad una destinazione produttiva, mediante la demolizione dello stesso o la sua totale ristrutturazione, con gli indici urbanistici sopra riportati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Leon Battista Alberti n. 148

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

Note: Sul mappale 2797 sub. 701 e sub. 702 (oggetto di pignoramento) insiste un "nuovo edificio" inserito in mappa con Tipo di Frazionamento e Mappale prot. 147319 del 23/12/2019; tale edificio non è mai stato identificato al Catasto Fabbricati, e per tale ragione si è resa necessaria una pratica di Variazione-Fusione-divisione dei subalterni 701 e 702 (ora soppressi) con: La stesura di un nuovo "Elaborato Planimetrico" del Mappale 2797 con l'individuazione delle parti comuni ed esclusive dei due edifici (mappale 2797 sub. 707); Sostituzione della planimetria del vecchio edificio, mappale 2797 sub. 702, ora variato in 2797 sub. 708; VARIAZIONE del 06/08/2021 protocollo n. BG0113387 in atti dal 09/08/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 46355.1/2021) Nuove Planimetrie catastali per il "nuovo edificio" (abitazione e autorimessa) ora identificati dal mappale 2797 sub. 709 graffato 710 (abitazione + giardino) e dal mappale 2797 sub. 711 (box). UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/08/2021 protocollo n. BG0113390 in atti dal 09/08/2021 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.954.1/2021)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.121.528,26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 552.000,00; Importo capitale: € 482.283,62.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 98.177,37; Importo capitale: € 98.177,37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 311.040,10; Importo capitale: € 265.058,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 348.550,00; Importo capitale: € 310.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 45.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/03/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo

Abitazione in villini [A7] sito in Urganano (BG), Via Leon Battista Alberti n. 148

Per quanto è stato possibile accertare il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Fabbricato unifamiliare

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In occasione dei 2 sopralluoghi è stato effettuato il rilievo strumentale del sedime e della sagoma dei fabbricati (anche per la stesura delle successive procedure catastali Dogfa - T.M. e T.F.), nonché il rilievo interno di tutti i locali del fabbricato. Le consistenze e i dati di rilievo sono riportati nell'elaborato grafico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
Balcone	sup lorda di pavimento	50,00	0,30	15,00
Piano interrato	sup lorda di pavimento	118,00	0,40	47,20
Area esterna	superf. esterna lorda	120,00	0,10	12,00
area esterna	superf. esterna lorda	1.260,00	0,02	25,20
		1.784,00		335,40

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

A titolo puramente indicativo, si precisa che l'area su cui sorge il fabbricato in esame, circa mq. 1500, ricade in ambito produttivo il cui valore di circa 90 €/mq porterebbe ad una stima della stessa di €. 135.000 cui andrebbero dedotti i costi di demolizione del fabbricato esistente, circa €. 35.000; avremmo così una stima totale dell'area di circa €. 100.000, valore comunque inferiore al valore stimato dal sottoscritto per il fabbricato esistente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Urgnano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/900 €/mq.

Considerate le condizioni del fabbricato, si ritiene congruo attribuire un valore di 400 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo. Abitazione in villini [A7] Urgnano (BG), Via Leon Battista Alberti n. 148

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	118,00	€ 400,00	€ 47.200,00
Piano primo	118,00	€ 400,00	€ 47.200,00
Balcone	15,00	€ 400,00	€ 6.000,00
Piano interrato	47,20	€ 400,00	€ 18.880,00
Area esterna	12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
area esterna	25,20	€ 400,00	€ 10.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.160,00
Valore corpo			€ 134.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato unifamiliare con giardino esclusivo	Abitazione in villini [A7]	335,40	€ 134.160,00	€ 134.160,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 20.124,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 114.036,00

Valore diritto e quota € 114.036,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114.036,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di soggetto privato non soggetto IVA, si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%). Fatta salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa".

Beni in **Urgnano (BG)**
Via Leon Battista Alberti n. 160

Lotto: 005 - Villa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Leon Battista Alberti n. 160

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 19, particella 2797, subalterno 709 - 710, indirizzo Via Leon Battista Alberti n. 160, piano S1-T-1, comune URGNANO, categoria A/7, classe 3, consistenza 18,5 vani, superficie 422 mq Totale escluse aree scoperte: 405 mq., rendita € 2.006,44

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Barbato Alfonso in data 24/02/1972 rep. n. 138595, trascritto a Bergamo in data 19/04/1972 ai nn. 7903/6376.

Confini: In un unico corpo da nord in senso orario: mappale 2797 sub. 703, mappale 2797 sub. 706, mappale 2829, Via Leon Battista Alberti, mappale 2797 sub. 707 (BCNC), mappale 2797 sub. 708 e mappale 9527. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 19, particella 2797, subalterno 711, indirizzo Via Leon Battista Alberti n. 160, piano S1, comune URGNANO, categoria C/6, classe 3, consistenza 100 MQ., superficie 113 MQ., rendita € 227,24

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Barbato Alfonso in data 24/02/1972 rep. n. 138595, trascritto a Bergamo in data 19/04/1972 ai nn. 7903/6376.

Confini: In un unico corpo da nord in senso orario: Terrapieno, mappale 2797 sub. 709 e mappale 2797 sub. 710. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

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

No - Nella trascrizione del pignoramento in data 09/07/2020 ai nn. 28156/19587, erano inseriti i mappali 2797 sub. 701 (area urbana) e 2797 sub. 702 (abitazione in villini), ora, come sopra evidenziato, variati in 2797 sub. 708 (ex sub. 702), 2797 sub. 709 graffato sub. 710 (abitazione + giardino), mappale 2797 sub. 711 (box) e mappale 2797 sub. 707 (area comune).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Urgnano è un comune italiano di 9 947 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia. Situato nella media pianura bergamasca, dista circa 12 chilometri a sud di Bergamo. Il fabbricato in esame è ubicato nell'estrema periferia a sud del Comune di Urgnano, oltre la Strada Provinciale Francesca e prossima al territorio del Comune di Cologno al Serio con accesso da Via Leon Battista Alberti. La zona, è caratterizzata dalla

presenza di fabbricati prevalentemente a carattere produttivo/artigianale/terziario, e da appezzamenti di terreno a destinazione prettamente agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie , scuola dell'infanzia, centro commerciale, negozi al dettaglio, centro sportivo, poste, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autolinee per Bergamo a circa 0,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Villa Singola con giardino esclusivo e box**

Villa unifamiliare insistente su appezzamento di terreno al mappale 2797 sub.10 con area scoperta tenuta a cortile e giardino della superficie complessiva di circa mq. 1934.

L'accesso avviene da Leon Battista Alberti n. 160, traversa sulla strada di collegamento tra i comuni di Urgnano e Cologno al Serio.

La villa è unifamiliare ed interamente destinata ad abitazione dell' Esecutato; è elevata a 2 piani fuori terra oltre ad un ampio piano interrato e ricopre una superficie coperta di ca mq 230.

La villa è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, 2 bagni, disimpegno, tre camere, porticato esterno e giardino, al piano primo da una mansarda con bagno e terrazzo, al piano seminterrato da ampia taverna con cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, ripostiglio, cantina e locale caldaia, il tutto collegato da una scala interna; sempre al piano interrato è posto un ampio box di ca mq. 100 facilmente accessibile.

L'area scoperta è tenuta prevalentemente a giardino, mentre quella attorniante la villa, oltre ai viali d'accesso carrale e pedonale, è tenuta a cortile con pavimentazione a piastrelle di ceramica su idonea massiciata.

Sul lato a nord/ovest del giardino, a cavallo con il mappale 2797/703, è posta una piccola costruzione in muratura (circa mq. 30) ad uso deposito, priva di titolo edilizio e non condonabile.

Superficie complessiva di circa mq **2.436,60**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1994/95

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Buono, correlato all'età.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

In comune con un secondo fabbricato identificato dal mappale 2797/708 ci sono la zona d'ingresso con cancello carrale a doppio battente ed il corsello d'accesso, queste identificate dal mappale 2797 sub. 707.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone
Solai	tipologia: Solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: presuntivamente buone
Strutture verticali	materiale: Pilastrini in c.a. condizioni: presuntivamente buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: presuntivamente buone

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso pedonale
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso comune carrale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Ante singole e doppie a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cortile, accesso carrale
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Portico
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Soggiorno, vano scale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona notte, mansarda
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Bagni, cucina, piano interrato
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente blindata materiale: Porta in legno blindata condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non visionabile diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995/96
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Appare a norma
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento tradizionale con centrale termica ed elementi radianti
Stato impianto	Appare buono
Potenza nominale	Non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995/96
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO



Vista fabbricato da sud



vista fabbricato da nord



giardino



ingresso box



manufatto da demolire

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: N. 6 1920

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RECINZIONE E COSTRUZIONE NUOVO CAPANNONE

Numero pratica: N. 6 prot. n. 1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione uffici e abitazione

Oggetto: variante

Numero pratica: 166 Prot. 1784

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Modifica e ampliamento fabbricato principale, costruzione fabbricati accessori.

Numero pratica: 4672 Prot. 4556

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione e demolizione di fabbricati esistenti.

Numero pratica: 3181/2019

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: SANATORIA AREA CORSELLO/BOX
 Rilascio in data 08/03/2019 al n. di prot. 2465

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Leon Battista Alberti n. 160

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano interrato, il corsello coperto avente una superficie di circa mq. 56 è stato fuso al box esistente diventando un'unica autorimessa di circa mq. 100, con un nuovo serramento di chiusura sul lato ovest. Sempre al piano interrato, nel locale ad uso taverna, è stata creata una nuova apertura (finestrella), sul lato nord.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 2.000,00
SPESE TECNICHE	€ 1.000,00
DIRITTI COMUNALI	€ 200,00
Totale oneri: € 3.200,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel giardino, nell'angolo a nord-ovest, a cavallo con il mappale 2797 sub. 703, è presente una costruzione in muratura di circa mq. 60, mc. circa 150, ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi. Tale costruzione è priva di titolo edilizio e sarà da demolire a cura del nuovo proprietario.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione del manufatto.

Oneri di regolarizzazione	
Demolizione manufatto e smaltimento macerie	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Leon Battista Alberti n. 160

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 55 del 26/10/2009
Zona omogenea:	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Norme tecniche di attuazione:	P.D.R. (Piano Delle Regole) Art. 38 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione Sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
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:	S.L.P.=75% della Sf
Rapporto di copertura:	Q=50%
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Altro:	Considerando che l'attuale fabbricato insiste su un area di circa mq. 2160, oggi a destinazione residenziale, questo possa essere convertito ad una destinazione produttiva, mediante la demolizione dello stesso, con gli indici urbanistici sopra riportati.
--------	--

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box.
Abitazione in villini [A7] sito in Via Leon Battista Alberti n. 160**

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

Note: Sul mappale 2797 sub. 701 e sub. 702 (oggetto di pignoramento) insiste un "nuovo edificio" inserito in mappa con Tipo di Frazionamento e Mappale prot. 147319 del 23/12/2019; tale edificio non è mai stato identificato al Catasto Fabbricati, e per tale ragione si è resa necessaria una pratica di Variazione-Fusione-divisione dei subalterni 701 e 702 (ora soppressi) con: La stesura di un nuovo "Elaborato Planimetrico" del Mappale 2797 con l'individuazione delle parti comuni ed esclusive dei due edifici (mappale 2797 sub. 707); Sostituzione della planimetria del vecchio edificio, mappale 2797 sub. 702, ora variato in 2797 sub. 708; VARIAZIONE del 06/08/2021 protocollo n. BG0113387 in atti dal 09/08/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 46355.1/2021); Nuove Planimetrie catastali per il "nuovo edificio" (abitazione e autorimessa) ora identificati dal mappale 2797 sub. 709 graffato 710 (abitazione + giardino) e dal mappale 2797 sub. 711 (box). UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/08/2021 protocollo n. BG0113390 in atti dal 09/08/2021 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.954.1/2021)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.121.528,26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 552.000,00; Importo capitale: € 482.283,62.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 98.177,37; Importo capitale: € 98.177,37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: €

311.040,10; Importo capitale: € 265.058,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 348.550,00; Importo capitale: € 310.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 45.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/03/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di Inedificabilità.; A rogito di OMISSIS in data 06/11/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/1992 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box

Abitazione in villini [A7] sito in Urgnano (BG), Via Leon Battista Alberti n. 160

Per quanto è stato possibile accertare il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Villa unifamiliare

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Villa Singola con giardino esclusivo e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In occasione dei 2 sopralluoghi è stato effettuato il rilievo strumentale del sedime e della sagoma dei fabbricati

(anche per la stesura delle successive procedure catastali Dogfa - T.M. e T.F.), nonché il rilievo interno di tutti i locali del fabbricato. Le consistenze e i dati di rilievo sono riportati nell'elaborato grafico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	199,00	1,00	199,00
Piano primo/mansarda	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
Terrazzo al piano primo	sup lorda di pavimento	12,20	0,25	3,05
Piano interrato	sup lorda di pavimento	154,00	0,50	77,00
Area esterna	superf. esterna lorda	230,00	0,10	23,00
area esterna	superf. esterna lorda	1.705,00	0,02	34,10
Portico al piano terra	sup lorda di pavimento	30,40	0,40	12,16
Cantina- centrale termica al PS1	sup lorda di pavimento	32,00	0,20	6,40
		2.436,60		428,71

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: Intero Edificio

Accessori:

A - Villa Singola con giardino esclusivo e box 1. Box	Posto al piano Interrato Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq Valore a corpo: € 35000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene per caratteristiche proprie non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme

degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

A titolo puramente indicativo, si precisa che l'area su cui sorge il fabbricato in esame, circa mq. 2200, ricade in ambito produttivo il cui valore di circa 90 €/mq porterebbe ad una stima della stessa di €. 198.000 cui andrebbero dedotti i costi di demolizione del fabbricato esistente, circa €. 50.000; avremmo così una stima totale dell'area di circa €. 148.000, valore comunque inferiore al valore stimato dal sottoscritto per il fabbricato esistente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Urganano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/900 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

A - Villa Singola con giardino esclusivo e box. Abitazione in villini [A7] con annesso Box Urganano (BG), Via Leon Battista Alberti n. 160

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 321.532,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	199,00	€ 750,00	€ 149.250,00
Piano primo/mansarda	74,00	€ 750,00	€ 55.500,00
Terrazzo al piano primo	3,05	€ 750,00	€ 2.287,50
Piano interrato	77,00	€ 750,00	€ 57.750,00
Area esterna	23,00	€ 750,00	€ 17.250,00
area esterna	34,10	€ 750,00	€ 25.575,00
Portico al piano terra	12,16	€ 750,00	€ 9.120,00
Cantina- centrale termica al PS1	6,40	€ 750,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 321.532,50
Valore corpo			€ 321.532,50
Valore accessori			€ 35.000,00
Valore complessivo intero			€ 356.532,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 356.532,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villa Singola con giardino esclusivo e box	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	428,71	€ 356.532,50	€ 356.532,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 53.479,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.200,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 295.852,63

Valore diritto e quota € 295.852,63

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 295.852,63

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di soggetto privato non soggetto IVA, si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%). Fatta salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa".

Beni in **Urgnano (BG)**
Via Leon Battista Alberti snc

Lotto: 006 - Aree urbane

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Aree Urbane.

Bene futuro [F] sito in Via Leon Battista Alberti snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 19, particella 2797, subalterno 703, indirizzo Via Leon Battista Alberti snc, piano T, comune URGNANO, categoria Area Urbana, consistenza 2224 mq.

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Barbato Alfonso in data 24/02/1972 rep. n. 138595, trascritto a Bergamo in data 19/04/1972 ai nn. 7903/6376.

Confini: Da nord in senso orario: mappale 2797 sub. 712, mappale 2797 sub. 706, mappale 2797 sub. 710 e mappale 9527. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 19, particella 2797, subalterno 706, indirizzo Via Leon Battista Alberti snc, piano T, comune URGNANO, categoria Area Urbana, consistenza 778 mq.

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Barbato Alfonso in data 24/02/1972 rep. n. 138595, trascritto a Bergamo in data 19/04/1972 ai nn. 7903/6376.

Confini: Da nord in senso orario: mappale 2797 sub. 713, mappale 2829, mappale 2797 sub. 710 e mappale 2797 sub. 703. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 19, particella 2797, subalterno 712, indirizzo Via Leon Battista Alberti snc, piano T, comune URGNANO, categoria Area Urbana, consistenza 730 mq.

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Barbato Alfonso in data 24/02/1972 rep. n. 138595, trascritto a Bergamo in data 19/04/1972 ai nn. 7903/6376.

Confini: Da nord in senso orario: Strada Provinciale n. 122 (Francesca), mappale 2797 sub. 713, mappale 2797 sub. 703, mappale 339 e mappale 9528. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS 2 OMISSIS, foglio 19, particella 2797, subalterno 713, indirizzo Via Leon Battista Alberti snc, piano T, comune URGNANO, categoria Area Urbana, consistenza 23 mq.

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Barbato Alfonso in data 24/02/1972 rep. n. 138595, trascritto a Bergamo in data 19/04/1972 ai nn. 7903/6376.

Confini: Da nord in senso orario: Strada Provinciale n. 122 (Francesca), mappale 2797 2829, mappale 2797 sub. 706, mappale 2797 sub. 712. Salvo i più precisi confini e come meglio in fatto.

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

No - Le aree urbane presenti nell'atto di Pignoramento ed identificate con i mappali 339 sub. 707 e 708 insistono in realtà sul mappale 2797, come da tipo di frazionamento e mappale prot. 147319 del 23/12/2019; per una loro corretta identificazione si son rese necessarie due pratiche per "MODIFICA IDENTIFICATIVO E VARIAZIONE TOPONOMASTICA", con la presentazione di un nuovo Elaborato Planimetrico per il mappale 2797.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Urgnano è un comune italiano di 9947 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia. Situato nella media pianura bergamasca, dista circa 9 chilometri a sud di Bergamo. I terreni in esame sono ubicati nell'estrema periferia a sud del Comune di Urgnano, oltre la Strada Provinciale Francesca. La zona, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati prevalentemente a carattere produttivo/artigianale/terziario, e da appezzamenti di terreno a destinazione prettamente agricola. Le quattro aree urbane, alla luce delle attuali previsioni urbanistiche, vengono ricomprese in un unico Lotto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie , scuola dell'infanzia, centro commerciale, negozi al dettaglio, centro sportivo, poste, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autolinee per Bergamo a circa 0,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **A - Aree Urbane**

Le quattro Aree Urbane, in un unico corpo, costituiscono un terreno di forma trapezoidale, ad andamento pianeggiante , di superficie catastale complessiva pari a mq. 3755.

Il Lotto si presenta delimitato sui lati est ed ovest da un muretto in cemento armato di altezza variabile con sovrastante recinzione metallica plastificata, sul lato a nord da un muretto in cemento armato ad altezza variabile con sovrastante una barriera metallica.

Il Lotto è intercluso su tre lati da altre proprietà, il quarto lato, a nord, confina con la Strada Provinciale n. 122 (Strada Francesca), ma non vi è accesso diretto sulla strada.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava a prato, ricoperto da manto erboso ben curato ed in parte piantumato con alberi di alto fusto sul lato a ovest e da una siepe sul lato a est.

Superficie complessiva di circa mq **3.755,00**

Stato di manutenzione generale: buono



Vista dalla strada Francesca



Vista da sud-ovest



Vista da nord-est

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Aree Urbane.
Bene futuro [F] sito in Via Leon Battista Alberti snc

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di un terreno

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Aree Urbane.
Bene futuro [F] sito in Via Leon Battista Alberti snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 55 del 26/10/2009
Zona omogenea:	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Norme tecniche di attuazione:	P.D.R. (Piano Delle Regole) Art. 48.1 Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di rivitalizzazione e qualificazione dell'esistente. Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole con specifica simbologia grafica, gli ambiti misti nei quali si intende favorire la nascita di nuove attività commerciali e/o consentire la trasformazione e/o riqualificazione di attività esistenti artigianali e/o terziarie in attività commerciali.
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:	S.L.P = 75% della Sf
Rapporto di copertura:	Q = 50%
Altezza massima ammessa:	H max = 8,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Si precisa che "con atto notaio Stefania Russo in data 06/11/1992 prot. n. 21590, trascritto a Bergamo in data 18/11/1992 ai nn. 37016/26126, a favore del Comune di Urgnano e contro i debitori esecutati, veniva costituito un Vincolo di inedificabilità su un terreno di superficie di mq. 6240 allora identificato al N.C.T. dalle particelle 2797/a di are 56.30, 345/a di are 5.30 e 356 di are 0.80". Tale vincolo, alla luce delle nuove disposizioni regolamentari che acconsentono una diversa utilizzazione edificatoria dell'area in oggetto, potrà essere modificato o annullato col consenso dell'autorità comunale.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Aree Urbane.
Bene futuro [F] sito in Via Leon Battista Alberti snc

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

Note: In data 09/08/2021 è stata presentata istanza al Catasto Fabbricati, relativa ai subalterni 703 e 706, per Variazione Toponomastica - protocollo n. 113995 del 09.08.2021 codice riscontro n. 5841 evasa con protocollo n. 114094 del 10.08.2021. In data 12/08/2021 è stata presentata Denuncia di Variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO E VARIAZIONE TOPONOMASTICA, relativa ai subalterni 712 (Variazione del 12/08/2021 protocollo n. BG0114828 in atti dal 13/08/2021) e 713 (Variazione del 12/08/2021 protocollo n. BG0114832 in atti dal 13/08/2021).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di compravendita.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 1.121.528,26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 552.000,00; Importo capitale: € 482.283,62.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 98.177,37; Importo capitale: € 98.177,37.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 311.040,10; Importo capitale: € 265.058,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 19/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 348.550,00; Importo capitale: € 310.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/07/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 45.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/08/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/03/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità; A rogito di OMISSIS in data 06/11/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/1992 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Aree Urbane

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Aree Urbane

Bene futuro [F] sito in Ugnano (BG), Via Leon Battista Alberti snc

Per quanto è stato possibile accertare il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Voce non applicabile trattandosi di un terreno

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Aree Urbane

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie desunta dagli atti catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 2797 sub 703	sup reale netta	2.224,00	1,00	2.224,00
Mappale 2797 sub. 706	sup reale netta	778,00	1,00	778,00
Mappale 2797 sub. 712	sup reale netta	730,00	1,00	730,00
Mappale 2797 sub. 713	sup reale netta	23,00	1,00	23,00
		3.755,00		3.755,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerata la medesima destinazione urbanistica delle quattro aree urbane, non si ritiene conveniente la divisibilità delle stesse.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Preso atto della posizione dell'immobile, ubicato in pianura in ambito di previsione, PDR - ART. 48.1 Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di rivitalizzazione e qualificazione dell'esistente, sufficientemente servita dalle urbanizzazioni principali; tenute presenti le attuali condizioni di manutenzione e conservazione e l'accessibilità dell'area lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

Si precisa che il fondo in esame è intercluso su tre lati, mentre il quarto (a nord) confina con la Strada Provinciale 122 (Francesca), che difficilmente concederà un accesso diretto allo stesso, di conseguenza si dovrà perseguire, per l'accesso al fondo, la via per ottenere una Servitù di passaggio dalle proprietà confinanti. Va inoltre aggiunto che sul fondo grava un vincolo di inedificabilità stipulato nel 1992 tra la proprietà ed il comune di Urgnano. Alla luce delle nuove disposizioni regolamentari previste nel PGT vigente, questo vincolo potrà essere modificato o annullato col consenso dell'autorità comunale.

Alla luce di quanto sopra esposto ed alla luce delle prescrizioni presenti nel P.G.T. vigente, si ritiene congruo attribuire un valore prudenziale per l'area di 60 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Urgnano.

12.3 Valutazione corpi:**A - Aree Urbane. Bene futuro [F]**

Urgnano (BG), Via Leon Battista Alberti snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 225.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mappale 2797 sub 703	2.224,00	€ 60,00	€ 133.440,00
Mappale 2797 sub. 706	778,00	€ 60,00	€ 46.680,00
Mappale 2797 sub. 712	730,00	€ 60,00	€ 43.800,00
Mappale 2797 sub. 713	23,00	€ 60,00	€ 1.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 225.300,00
Fondo intercluso su tre lati e con un lato confinante con Strada provinciale detrazione del 0.00%			€ 0,00

Valore corpo	€ 225.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 225.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 225.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Aree Urbane	Bene futuro [F]	3.755,00	€ 225.300,00	€ 225.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 33.795,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 191.505,00
Valore diritto e quota	€ 191.505,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 191.505,00
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto privato non soggetto IVA.

Allegati

- Allegato 1 - Checklist
- Allegato 2 - Dati catastali
- Allegato 3 - Documentazione anagrafica
- Allegato 4 - Cartella zip Urgnano Lotto 3
- Allegato 5 - Fascicolo allegati Urgnano Lotto 3
- Allegato 6 - Cartella zip Urgnano Lotto 4
- Allegato 7 - Fascicolo allegati Urgnano Lotto 4
- Allegato 8 - Cartella zip Urgnano Lotto 5
- Allegato 9 - Fascicolo allegati Urgnano Lotto 5
- Allegato 10 - Cartella zip Urgnano Lotto 6
- Allegato 11 - Fascicolo allegati Urgnano Lotto 6
- Allegato 12 - Succinta
- Allegato 13 - Perizia privacy

26-10-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Peci