
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 758/2021

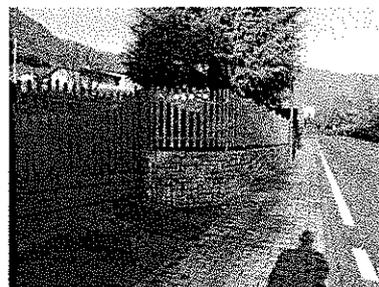
PROMOSSA DA

CONTRO

*** *omissis* ***

*** *omissis* ***

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli
Codice fiscale: RMPFNC70P07A794S
Studio in: Via G. Quarenghi 52 - 24122 Bergamo
Telefono: 035.0787587
Fax: 035.0787587
Email: francescoramp@tiscali.it
Pec: francesco.rampinelli@archiworldpec.it

Beni in Costa Volpino (BG)
Località/Frazione Piano
via Battisti, 22

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - edificio residenziale con giardino.....	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A - edificio residenziale con giardino	7
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A - edificio residenziale con giardino.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A - edificio residenziale con giardino.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - edificio residenziale con giardino.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: A - edificio residenziale con giardino.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A - edificio residenziale con giardino.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima.....	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita	19

Beni in Loreve (BG)
Località/Frazione
via Carassone

INDICE

Lotto: 002 - Appezamento di terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
Corpo: Appezamento di terreno.....	20
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: Appezamento di terreno.....	21
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: Appezamento di terreno.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: Appezamento di terreno.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: Appezamento di terreno.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: Appezamento di terreno.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Appezamento di terreno.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima.....	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita.....	28

Beni in Spinone Al Lago (BG)
Località/Frazione
via Manzoni

INDICE

Lotto: 003 - Reliquati stradali

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
Corpo: Reliquati stradali.....	29
2. DESCRIZIONE	30
DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: Reliquati stradali.....	30
3. PRATICHE EDILIZIE	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	32
Corpo: Reliquati stradali.....	32
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
Corpo: Reliquati stradali.....	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: Reliquati stradali.....	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	33
Corpo:.....	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: Reliquati stradali.....	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: Reliquati stradali.....	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima.....	34
Fonti d'informazione	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	35
Prezzo base d'asta del lotto.....	35

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-01-2023 alle 11:15

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Esecutato: * * * *omissis* * * *

Creditore Intervenuto:

Legale Creditore Intervenuto:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli

Data nomina: 09-02-2022

Data giuramento: 09-02-2022

Data sopralluogo: 06-12-2022

Cronologia operazioni peritali: accesso ai luoghi in data 06.05.2022 e 06.12.2022 accessi ripetuti a Conservatoria Registri Immobiliari accessi ripetuti a Catasto accessi a U.T. Comuni di Costa Volpino, Lovere, Spinone accesso a ufficio anagrafe Comune di Costa Volpino ottenuta proroga

Beni in Costa Volpino (BG)
Località/Frazione Piano
via Battisti, 22

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - edificio residenziale con giardino.

Abitazione in villini [A7] sito in Costa Volpino (BG) CAP: 24062 frazione: Piano, via Cesare Battisti, 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** omissis ***- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Pa-

trimoniale: separazione legale d

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *** omissis ***

piena proprietà per 1/1, foglio CI/9, particella 7651, subalterno 701, scheda catastale n. BG0392243 del 19.11.2008, indirizzo via C. Battisti, 24, piano S1-T-1-2, comune Costa Volpino, categoria A7, classe 3, consistenza 10,3 vani, superficie 267 mq, rendita € 542,28

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/1996 Pratica n. BG0392243 in atti dal 19/11/2008 DIVISIONE-FUSIONEDEMOLIZIONEPARZIALE-PREALLINEAMENTO (n. 12627.1/1996)

Confini: a nord: in parte cortile comune con altra u.i.u. attraverso giardino esclusivo, in parte altra u.i.u. (autorimessa) medesimo intestatario; a est cortile comune con altra u.i.u. attraverso giardino esclusivo; a sud proprietà di terzi attraverso giardino esclusivo; a ovest altra u.i.u. medesimo intestatario.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *** omissis ***

piena proprietà per 1/1, foglio CI/9, particella 7651, subalterno 703, scheda catastale n. BG0392243 del 19.11.2008, indirizzo via Cesare Battisti, 22, piano T, comune Costa Volpino, categoria C/6, classe 1, consistenza 139 mq, superficie 154 mq, rendita € 114.86

Derivante da: VARIAZIONE del 24/06/1996 Pratica n. BG0392243 in atti dal 19/11/2008 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-PREALLINEAMENTO (n. 12627.1/1996)

Confini: a nord: in parte accesso attraverso altra u.i.u. e in parte altra u.i.u.; a est altra u.i.u. medesimo intestatario; a sud altra u.i.u. medesimo intestatario; a ovest altra u.i.u.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali, fatta eccezione per il civico dell'appartamento (n. 24 anziché n.22); l'immobile tuttavia è individuato in modo univoco e senza possibilità di errore.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona, semiperiferica rispetto al resto dell'abitato e da esso separata dal corso del fiume Oglio nel suo ultimo tratto prima di immettersi nel lago Sebino, è a vocazione artigianale/industriale; nondimeno il centro è raggiungibile a piedi in pochi minuti. Il traffico, specie negli orari di punta, è relativamente sostenuto. Il contesto naturalistico è certamente degno di nota. Vista la prossimità al centro, si può dire che la zona sia ben servita e comunque sono presenti anche in località Piano i principali servizi e i negozi di vicinato; l'autobus di linea ferma a brevissima distanza. I collegamenti con Lovere sono buoni e anche quelli col capoluogo sono tutto sommato discreti, considerata la distanza.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa parrocchiale, scuole infanzia, elementari, medie, biblioteca, parco pubblico attrezzato, supermercato, farmacie

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: lago d'Iseo, fiume Oglio.

Attrazioni storiche: centro storico.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea ambito provinciale 0,04 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - edificio residenziale con giardino

Edificio residenziale collocato nell'ambito fisico e funzionale di un capannone commerciale/artigianale, disposto principalmente su due livelli oltre a cantina e mansarda e dotato di giardino esclusivo attraverso cui avviene l'accesso pedonale. Dotato di ampia autorimessa, il cui accesso carrale tuttavia avviene necessariamente attraverso proprietà di terzi (esiste diritto di passo concesso solo a titolo personale).

All'appartamento (sub 701) si accede in lato est, attraverso un corridoio d'ingresso che prima di dare addito al corpo scale disimpegna sulla destra un ampio locale taverna (con accesso, in locale proprio, a due locali interrati adibiti a cantina) con angolo cottura; sulla sinistra dà luogo ad una lavanderia e un locale wc raggiungibili attraverso un disimpegno; un secondo accesso sul lato opposto all'ingresso introduce nell'unità immobiliare adiacente destinata ad autorimessa.

Al primo piano, raggiunto attraverso una doppia rampa di scale, un locale d'ingresso disimpegna un vasto soggiorno e una cucina (con sgabuzzino in vano proprio) serviti da un ampio terrazzo affacciato sul giardino; l'atrio introduce ad un disimpegno di pertinenza della zona notte, che a sua volta collega due camere da letto, un bagno con relativo antibagno e una camera da letto dotata di bagno proprio cui si accede attraversando un locale guardaroba. Due delle tre camere hanno accesso ad un terrazzo di ampia metratura, ma adiacente al capannone e quindi pressoché privo di vista.

Dall'atrio di ingresso si può salire al piano superiore, ove è ricavato un locale mansarda non abitabile ma agibile, rifinito e dotato di due finestre a tetto.

Esposizione sui quattro lati. Termoautonomo (centrale termica al piano terreno, con ingresso dal giardino).

Al piano terra è situata l'ampia autorimessa (sub 703) con ingresso carrale da nord, attraverso il corsello di proprietà di terzi che serve il capannone artigianale/commerciale adiacente. Un tavolato (non assentiato) suddivide detta autorimessa in due porzioni; la parte a sud prospetta sul giardino con finestre e porta d'accesso pedonale.

Superficie complessiva di circa mq 322

E' posto al piano: terra e primo (principalmente)

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile residenziale è sorto a complemento del capannone artigianale/commerciale adiacente e ne è in parte condizionato non solo per quanto riguarda gli accessi, ma anche per le interferenze che ne derivano. Accorgimenti progettuali, gestibili anche solo a livello vegetazionale, possono attenuarle ma forse senza risolverle completamente. L'edificio appare comunque di solida costruzione e dotato di un buon livello di finiture, ancorché datate soprattutto nelle parti esterne; è mantenuto in buono stato di conservazione e non presenta difetti evidenti, fatta eccezione per lievi danni da umidità di risalita nella fascia inferiore della muratura (soprattutto in lato ovest).

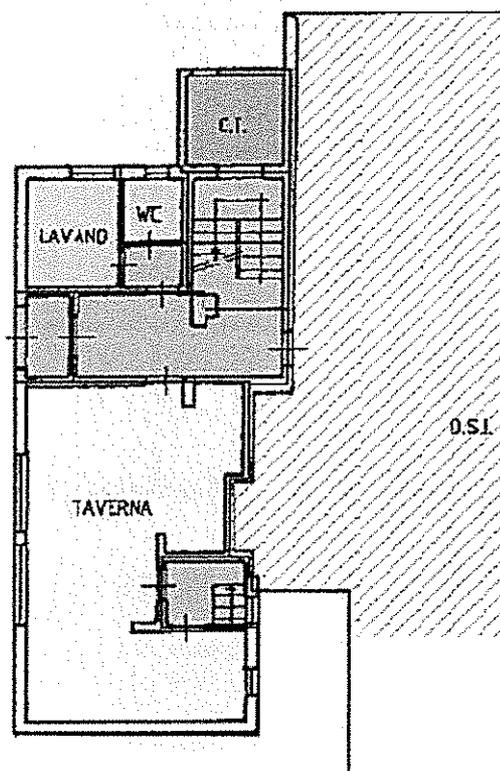
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive	Caratteristiche strutturali
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
	Componenti edilizie e costruttive
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
	Impianti
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo

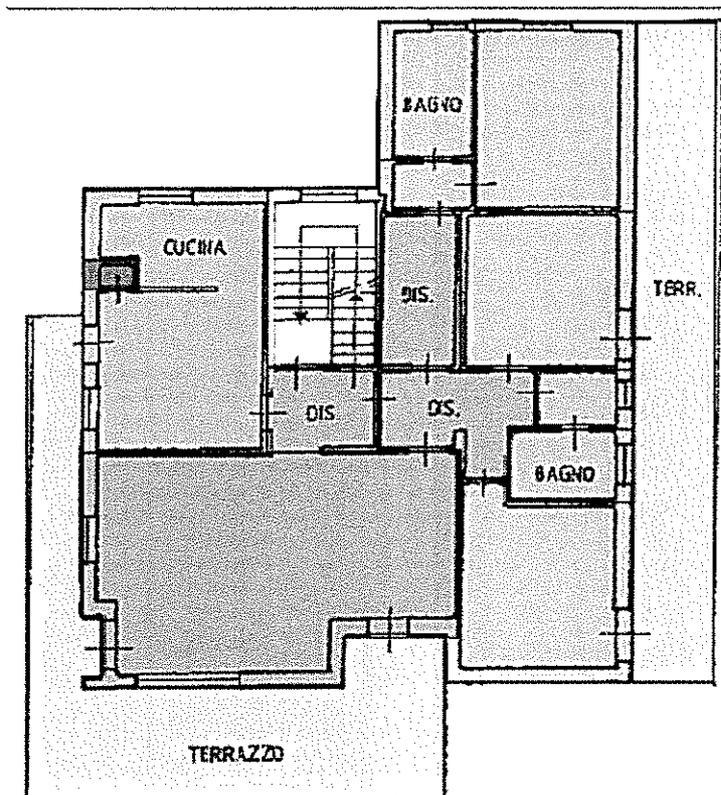
alimentazione: metano
 diffusori: termosifoni in alluminio
 condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto a radiatori con generatore di calore (caldaia) autonomo
<i>Stato impianto</i>	mantenuto in condizioni di efficienza
<i>Potenza nominale</i>	n.d.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	n.d.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Data di rilascio</i>	0000-00-00
<i>Scadenza</i>	0000-00-00
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



piano terra



piano primo



situazione



esterno



interno

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 2889**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Capannone artigianale e annessi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1978 al n. di prot. 194

Numero pratica: 4073

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: edificio residenziale annesso a capannone artigianale

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/03/1984 al n. di prot. 613

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1984 al n. di prot.

Numero pratica: 322/94

Intestazione:

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Sistemazioni interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/12/1994 al n. di prot. 322

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - edificio residenziale con giardino.****Abitazione in villini [A7] sito in Costa Volpino (BG) CAP: 24062 frazione: Piano, via Cesare Battisti, 24**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda l'appartamento e i suoi annessi (sub 701) non si riscontrano difformità di tipo edilizio. Per quanto invece concerne l'autorimessa (sub 703) si segnala come già detto in altra sezione, la suddivisione (senza titolo) del locale autorimessa in due locali, uno dei quali effettivamente adibito a tale uso e la restante parte destinata a locale di sgombero.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello status quo ante o, in alternativa, SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Da verificare la sanabilità di dette opere interne che configurano un cambio d'uso, quantunque senza aumento di peso insediativo e senza ampliamento della superficie residenziale.

Oneri di regolarizzazione	
<i>scia in sanatoria: sanzione amministrativa per mancata presentazione</i>	€ 1.000,00
<i>scia in sanatoria: spese tecniche</i>	€ 1.200,00
Totale oneri:	€ 2.200,00

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - edificio residenziale con giardino.****Abitazione in villini [A7] sito in Costa Volpino (BG) CAP: 24062 frazione: Piano, via Cesare Battisti, 24**

Strumento urbanistico Vigente: Piano Governo del Territorio

In forza della delibera: Cons. Com. 13 del 17/02/2022 (variante 2020)

Ambito:	Zona P2 - commerciale e produttiva
Norme tecniche di attuazione:	58. Zona P2: commerciale e produttiva Il piano individua le zone commerciali - produttive esistenti e di completamento: in tali zone sono ammesse le destinazioni Commerciale e Produttiva. Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, la loro sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto parametri edificatori di seguito specificati: Indice di Copertura (IC) 50 % Altezza dell'edificio m 12 Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 15 % Sono ammesse, previo parere della Commissione del Paesaggio, altezze superiori ai 12 m per impianti e apparecchiature tecniche. In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della giacitura, è confermata la SCOP esistente alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) anche se superiore ai parametri edificatori di zona. In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta. Gli interventi di nuova costruzione (inclusi gli ampliamenti oltre il 20% della SCOP) sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, a totale carico del richiedente, la cessione delle aree e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e la realizzazione (anche all'esterno dell'area d'intervento) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti e impianti per le acque reflue, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.). La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SL totale realizzata con un massimo di mq 150 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.
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:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - edificio residenziale con giardino.

Abitazione in villini [A7] sito in Costa Volpino (BG) CAP: 24062 frazione: Piano, via Cesare Battisti, 24

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale dell'appartamento corrisponde allo stato di fatto riscontrato in corso di sopralluogo. La scheda catastale dell'autorimessa (sub 703) differisce in modo sostanziale per un tramezzo condotto a suddividere in due distinti ambienti (nord/sud) il volume.

Regolarizzabili mediante: variazione DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Atto di variazione per aggiornamento mediante procedura DOCFA.

Oneri di regolarizzazione	
redazione libretto DOCFA e relativa scheda catastale	€ 250,00
tassa registrazione	€ 50,00
Totale oneri: € 300,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nulla osta alla dichiarazione di conformità catastale resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122, limitatamente all'appartamento (sub 701).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: *** omissis ***,

proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione legale dei beni. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Frassoldati, in data 30/03/1995, ai nn. 158554/12164; trascritto a Bergamo, in data 14/04/1995, ai nn. 11595/2476

Note:

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di ***; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Fabrizio Pavoni in data 31/08/2009 ai nn. 43506/11834; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/09/2009 ai nn. 55765/9060; Importo ipoteca: € 620000; Importo capitale: € 310000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di *** omissis ***, *** omissis ***; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/02/2018 ai nn. 1321; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2018 ai nn. 10593/1693; Importo ipoteca: € 375000.00; Importo capitale: € 297731.45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di *** omissis ***; Derivante da: sequestro preventivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/08/2021 ai nn. 12486/20 iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/09/2021 ai nn. 53140/36620.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di *** omissis ***; Derivante da: ruolo; A rogito di Agenzia delle Entrate riscossione in data 19/11/2021 ai nn. 3586/1921; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2021 ai nn. 67243/10350; Importo ipoteca: € 120500.36; Importo capitale: € 60250.18.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ***; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. giudiz. del Tribunale di Bergamo in data 16/12/2021 ai nn. 8207 iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2022 ai nn. 2143/1315.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *** omissis ***, *** omissis ***; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di uff. giudiz. Tribunale di Bergamo in data 14/01/2022 ai nn. 8449 iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2022 ai nn. 7397/4778.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio residenziale con giardino

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 - edificio residenziale con giardino
 Abitazione in villini [A7] sito in Costa Volpino (BG), via Cesare Battisti, 24
 Non risultano gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Parte dell'immobile (piano terra), per le sue attuali caratteristiche, è visitabile ed adattabile; può dunque essere reso pienamente accessibile senza onerose trasformazioni.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'area antistante l'ingresso su strada è parte condominiale, comune alle sole unità immobiliari afferenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: L'ultimo passaggio di proprietà è avvenuto prima che fosse resa obbligatoria l'allegazione del certificato energetico. L'unità immobiliare adiacente è risultata essere in classe E.

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 - edificio residenziale con giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale) è data dalla somma di: a) vani principali e accessori diretti misurata come segue: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; muri interni e muri perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; superficie lorda dei piani interrati misurata escludendo eventuali intercapedini; compresi eventuali locali di servizio diretto; eventuali rampe carrabili, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, esclusa dal conteggio; b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari) computate nella misura del 10%; superficie scoperta computata nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie della destinazione principale, 2% per la parte eccedente; c) pertinenze esclusive: la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) e del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
pt - bussola ingresso	sup lorda di pavimento	3,51	0,50	1,76
pt - atrio	sup lorda di pavimento	12,59	0,50	6,30
pt - scale	sup lorda di pavimento	9,24	0,50	4,62
pt - disimpegno	sup lorda di pavimento	2,22	0,50	1,11
pt - bagno	sup lorda di pavimento	3,47	0,50	1,74
pt - lavanderia	sup lorda di pavimento	9,04	0,50	4,52

pt - taverna	sup lorda di pavimento	51,79	0,50	25,90
pt - rip. e scale cantina	sup lorda di pavimento	4,47	0,50	2,24
s1 - cantina	sup lorda di pavimento	21,36	0,25	5,34
s1 - cantina	sup lorda di pavimento	11,99	0,25	3,00
pt - centrale termica	sup lorda di pavimento	7,79	0,25	1,95
p1 - disimp. ingresso	sup lorda di pavimento	5,57	1,00	5,57
p1 - soggiorno	sup lorda di pavimento	48,89	1,00	48,89
p1 - cucina	sup lorda di pavimento	28,03	1,00	28,03
p1 - rip.	sup lorda di pavimento	0,91	1,00	0,91
p1 - disimp. notte	sup lorda di pavimento	8,11	1,00	8,11
p1 - guardaroba	sup lorda di pavimento	7,57	1,00	7,57
p1 - disimp. cam.	sup lorda di pavimento	2,86	1,00	2,86
p1 - bagno	sup lorda di pavimento	7,80	1,00	7,80
p1 - camera	sup lorda di pavimento	18,29	1,00	18,29
p1 - camera	sup lorda di pavimento	16,46	1,00	16,46
p1 - antibagno	sup lorda di pavimento	3,47	1,00	3,47
p1 - bagno	sup lorda di pavimento	5,52	1,00	5,52
p1 - camera	sup lorda di pavimento	19,75	1,00	19,75
p1 - terrazzo fronte	sup lorda di pavimento	44,29	0,25	11,07
p1 - terrazzo retro	sup lorda di pavimento	32,45	0,25	8,11
p2 - mansarda	sup lorda di pavimento	38,21	0,70	26,75
est. - giardino (quota concurr.)	sup lorda di pavimento	330,35	0,10	33,04
est. giardino (quota ecced.)	sup lorda di pavimento	602,35	0,02	12,05
		1.358,35		322,69

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Costa Volpino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Accessori:

A - edificio residenziale con giardino
1. autorimessa/sgombero

Identificato al n. sub 703
Posto al piano T

Composto da locale suddiviso in due ambienti da un tavolato con soprauce in vetrocemento; la prima parte, effettivamente adibita ad autorimessa, è dotata di

portone sezionale elettrico e può ospitare non meno di
Sviluppa una superficie complessiva di 154 mq
Destinazione urbanistica: autorimessa
Valore a corpo: € 45815

Note: Il valore è determinato assimilando l'autorimessa ad un accessorio indiretto dell'unità abitativa. Ciò sia in funzione dell'ampia metratura, sia del fatto che l'accesso all'autorimessa vera e propria è condizionata dal passaggio su proprietà altrui: esercita servitù di fatto in quanto proprietà interclusa, ma la servitù trascritta agli atti è espressamente definita come "personale" a favore dell'attuale proprietario. Pertanto $154 \text{ mq} \times 0,25 \times 1990 \text{ Euro} = 45815 \text{ Euro}$.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene principale, per caratteristiche proprie, non è divisibile; a giudizio del perito, la congiunta vendita del box/deposito massimizza la reale appetibilità del bene principale ed assicura migliori possibilità di una rapida e vantaggiosa collocazione sul mercato.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione semiperiferica, la zona abbastanza servita e la relativa facilità dei collegamenti, la favorevole situazione ambientale, la buona possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali il buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il buon livello delle finiture e la dotazione degli impianti, il taglio impegnativo dell'alloggio, l'esposizione, l'accesso, la situazione di adiacenza ad un immobile commerciale). Quest'ultimo è l'aspetto maggiormente limitante nell'immissione dell'immobile sul mercato.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per ville e villini in normale stato di manutenzione, tra i 1.200 e i 1.600 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume il valore minimo in considerazione della parziale rispondenza ai caratteri distintivi di questo segmento immobiliare).

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 1000 e i 1200 Euro al metro quadro per gli immobili relativamente recenti, senza distinguere tra le tipologie e la posizione specifica (si assume il valore medio per il taglio dell'alloggio e per il buono stato complessivo).

Il sito www.borsinoimmobiliare.it indica valori medi grezzi di Euro 1162 al metro quadrato: applicando gli opportuni coefficienti (0% per lo stato di conservazione generale, +10% per luminosità, +5% per la vista, -10% per il piano, +5% per riscaldamento autonomo) si ottiene un valore medio di Euro 1268 al metro quadro.

Gli annunci immobiliari relativi ad immobili comparabili (n. 3 case unifamiliari relativamente recenti, prezzo medio richiesto Euro 1180 al metro quadro) confermano la rappresentatività dei valori sopra esposti.

Il valore medio risultante (media aritmetica 1189,33, approssimata per eccesso) è di Euro 1.190 al metro quadro, valore parametrico assunto per l'appartamento e gli annessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Costa Volpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2021;
 OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione primo semestre 2022;
 www.borsinoimmobiliare.it (Tecnoborsa).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale 1.200 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: www.mercato-immobiliare.info (rilevazione statistica annunci immobiliari);
 www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliari);
 www.cercacasa.it (annunci FIAIP);
 www.formaps.it (Stimatrix).

12.3 Valutazione corpi:

A - edificio residenziale con giardino. Abitazione in villini [A7] con annesso autorimessa/sgombero Costa Volpino (BG), via Battisti, 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 384.048,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pt - bussola ingresso	1,76	€ 1.190,00	€ 2.094,40
pt - atrio	6,30	€ 1.190,00	€ 7.497,00
pt - scale	4,62	€ 1.190,00	€ 5.497,80
pt - disimpegno	1,11	€ 1.190,00	€ 1.320,90
pt - bagno	1,74	€ 1.190,00	€ 2.070,60
pt - lavanderia	4,52	€ 1.190,00	€ 5.378,80
pt - taverna	25,90	€ 1.190,00	€ 30.821,00
pt - rip. e scale cantina	2,24	€ 1.190,00	€ 2.665,60
s1 - cantina	5,34	€ 1.190,00	€ 6.354,60
s1 - cantina	3,00	€ 1.190,00	€ 3.570,00
pt - centrale termica	1,95	€ 1.190,00	€ 2.320,50
p1 - disimp. ingresso	5,57	€ 1.190,00	€ 6.628,30
p1 - soggiorno	48,89	€ 1.190,00	€ 58.179,10
p1 - cucina	28,03	€ 1.190,00	€ 33.355,70
p1 - rip.	0,91	€ 1.190,00	€ 1.082,90
p1 - disimp. notte	8,11	€ 1.190,00	€ 9.650,90
p1 - guardaroba	7,57	€ 1.190,00	€ 9.008,30
p1 - disimp. cam.	2,86	€ 1.190,00	€ 3.403,40
p1 - bagno	7,80	€ 1.190,00	€ 9.282,00
p1 - camera	18,29	€ 1.190,00	€ 21.765,10
p1 - camera	16,46	€ 1.190,00	€ 19.587,40
p1 - antibagno	3,47	€ 1.190,00	€ 4.129,30
p1 - bagno	5,52	€ 1.190,00	€ 6.568,80
p1 - camera	19,75	€ 1.190,00	€ 23.502,50
p1 - terrazzo fronte	11,07	€ 1.190,00	€ 13.173,30
p1 - terrazzo retro	8,11	€ 1.190,00	€ 9.650,90
p2 - mansarda	26,75	€ 1.190,00	€ 31.832,50
est. - giardino (quota concurr.)	33,04	€ 1.190,00	€ 39.317,60
est. giardino (quota ecced.)	12,05	€ 1.190,00	€ 14.339,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 384.048,70
Valore corpo			€ 384.048,70
Valore accessori			€ 45.815,00
Valore complessivo intero			€ 429.863,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 429.863,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - edificio residenziale con giardino	Abitazione in villini [A7] con annesso autorimesa/sgombero	322,69	€ 429.863,70	€ 429.863,70

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 64.479,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 362.884,15
Valore diritto e quota	€ 362.884,15

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 362.884,15
---	--------------

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 Lovere (BG)
via Carassone

Lotto: 002 - Appezamento di terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appezamento di terreno.

agricolo sito in Costa Volpino (BG), via Carassone

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** omissis ***- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: regime Patrimoniale: separazione legale d

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *** omissis ***

piena proprietà per 1/1 , sezione censuaria Lovere, foglio 9, particella 550, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale are 19,30 (mq 1930) , reddito dominicale: € 13.46, reddito agrario: € 6.98

Derivante da: Atto del 30/03/1995 Pubblico ufficiale NOT. FRASSOLDATI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 158554 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 1883 registrato in data 14/04/1995 - VENDITA Voltura n. 4513.1/1995 - Pratica n. 258776 in atti dal 02/08/2002

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *** omissis ***

piena proprietà per 1/1 , sezione censuaria Lovere, foglio 9, particella 3439, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 7,20 (mq 720) , reddito dominicale: € 1.86, reddito agrario: € 2.23

Derivante da: Atto del 30/03/1995 Pubblico ufficiale NOT. FRASSOLDATI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 158554 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 1883 registrato in data 14/04/1995 - VENDITA Voltura n. 4513.1/1995 - Pratica n. 258776 in atti dal 02/08/2002

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *** omissis ***

piena proprietà per 1/1 , sezione censuaria Lovere, foglio 9, particella 3441, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 1,20 (mq 120) , reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.37

Derivante da: Atto del 30/03/1995 Pubblico ufficiale NOT. FRASSOLDATI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 158554 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 1883 registrato in data 14/04/1995 - VENDITA Voltura n. 4513.1/1995 - Pratica n. 258776 in atti dal 02/08/2002

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *** omissis ***

piena proprietà per 1/1 , sezione censuaria Lovere, foglio 9, particella 3442, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 1,10 (mq 110) , reddito dominicale: € 0.28, reddito agrario: € 0.34

Derivante da: Atto del 30/03/1995 Pubblico ufficiale NOT. FRASSOLDATI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 158554 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 1883 registrato in data 14/04/1995 - VENDITA Voltura n. 4513.1/1995 - Pratica n. 258776 in atti dal 02/08/2002

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: boschiva
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Lovere.
Attrazioni paesaggistiche: lago d'Iseo.
Attrazioni storiche: santuario di San Giovanni.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo di cui al corpo Appezamento di terreno**

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma vagamente triangolare, con una propaggine che si allunga verso nord lungo il tracciato di un sentiero. I lati maggiori di questo compendio triangolari sono compresi tra la strada carrabile (via Carassone) e il sentiero sopra nominato. Allo stato di fatto si presentano incolti, con tratti pianeggianti. Due accessi, uno a est e l'altro a ovest. Lungo il ciglio su strada cresce un filare di arbusti decidui (noccioli). Al centro del lotto la vegetazione è diradata, per quanto insevaticita, mentre sul lato nord, lungo il sentiero, le formazioni boschive sono più fitte.

La zona è ambientalmente rilevante e la vista che se ne gode è assolutamente rimarchevole.

Il terreno è in area urbanisticamente tutelata, deve rimanere ad uso agricolo e non può essere assoggettato a trasformazione urbanistica.

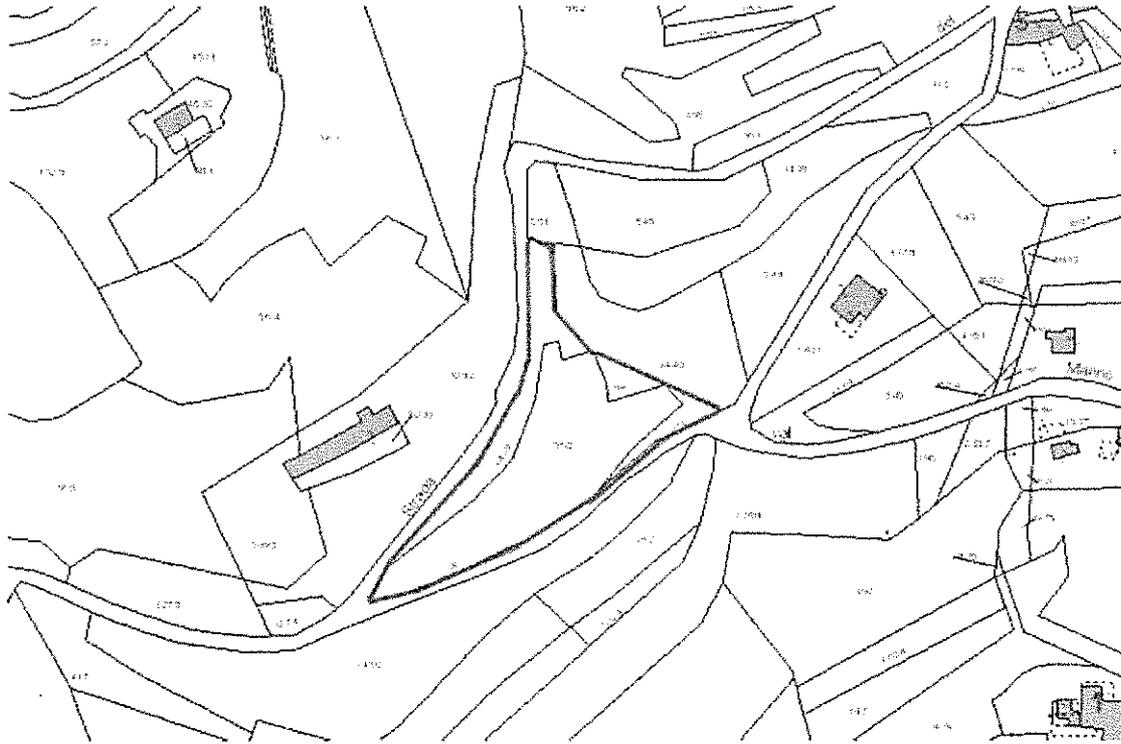
Superficie complessiva di circa mq **2.880,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia in parte pianeggiante, in parte acclive

Colture erbacee incolto

Colture arboree specie autoctone spontanee

Stato di manutenzione generale: sufficiente



mappa



accesso inferiore



parte pianeggiante



accesso superiore



la via Carasone costeggia il lato a valle del compendio

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno.
agricolo sito in Costa Volpino (BG), via Carassone**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno.
agricolo sito in Costa Volpino (BG), via Carassone**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Cons. Com. 32 del 23/10/2018 (variante 2)
Ambito:	Zona Ea - Aree agricole di valore ecologico ambientale – non soggette a trasformazione urbanistica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 3 - Aree agricole di valore ecologico ambientale – non soggette a trasformazione urbanistica Ea.- 1. Le aree destinate all'agricoltura così denominate includono le aree di valore paesaggistico, ambientale od ecologico da tutelare e/o da recuperare nonché le aree comprese nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dell'Alto Sebino, aree tutte nelle quali va conservato, qualificato e potenziato l'apparato vegetazionale autoctono. L'eventuale uso pubblico di sentieri e di percorsi ciclopedonali dev'essere previsto e disciplinato da apposita convenzione tra il proprietario, l'affittuario agricolo ed il Co-mune. Per queste aree è consentito esclusivamente l'uso agricolo (A). 2. In tali aree non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, con l'eccezione di piccoli manufatti finalizzati all'attività silvicola, alla manutenzione dei boschi e alla vigilanza. Eventuali costruzioni debbono rispettare i seguenti indici: $U_f = 0,0015 \text{ m}^2/\text{m}^2$; $R_c = 1/15$ e $H_{\text{max}} = 4 \text{ m}$. 3. Sono consentite tutte le categorie di intervento con i limiti di cui al precedente comma.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0
Rapporto di copertura:	0
Altezza massima ammessa:	0
Volume massimo ammesso:	0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno.
agricolo sito in Costa Volpino (BG), via Carassone**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La mappa dei terreni corrisponde allo stato di fatto.

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

Note: Nulla osta alla dichiarazione di conformità catastale resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: **pro-**
prietario/i ante ventennio al 24/05/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Frassoldati, in data 29/07/1994, ai nn. 15543/11624; trascritto a Bergamo, in data 04/08/1994, ai nn. 24416/17918.

Note:

Volpi, rep. 75318, trascritto a Bergamo il 01/06/2002 ai nn. 23561/17258) ***** omissis ***

**** assume la nuova denominazione di**

Titolare/Proprietario: * omissis ***,**

proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione legale dei beni. dal 24/05/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alessandro Volpi, in data 24/05/2002, ai nn. 75318; trascritto a Bergamo, in data 01/06/2002, ai nn. 23562/17259.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di ***** omissis *****; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Fabrizio Pavoni in data 31/08/2009 ai nn. 43506/11834; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/09/2009 ai nn. 55765/9060; Importo ipoteca: € 620000; Importo capitale: € 310000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ***** omissis *****, ***** omissis *****, *******
omissis ***, Derivante da:
decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/02/2018 ai nn. 1321; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2018 ai nn. 10593/1693; Importo ipoteca: € 375000.00; Importo capitale: € 297731.45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di **contro *** omissis *****; Derivante da: sequestro preventivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/08/2021 ai nn. 12486/20 iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/09/2021 ai nn. 53140/36620.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di ***** omissis *****; Derivante da: ruolo; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 19/11/2021 ai nn. 3586/1921; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2021 ai nn. 67243/10350; Importo ipoteca: € 120500.36; Importo capitale: € 60250.18.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di **contro *** omissis *****; Derivante da: verbale di pignoramento immobili-

li; A rogito di Uff. giudiz. del Tribunale di Bergamo in data 16/12/2021 ai nn. 8207 iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2022 ai nn. 2143/1315.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro * * * omissis * * *, * * * omissis * * *; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di uff. giudiz. Tribunale di Bergamo in data 14/01/2022 ai nn. 8449 iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2022 ai nn. 7397/4778.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appezzamento di terreno

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: Appezzamento di terreno
agricolo sito in Costa Volpino (BG), via Carassone
Non risultano gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: 0.

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: Appezzamento di terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dei terreni non sono state rilevate con rilievo topografico, stante la loro natura e limitata consistenza, ma semplicemente dedotte dai supporti cartografici dell'AdE.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
mapp. 550	sup reale netta	1.930,00	1,00	1.930,00
mapp. 3439	sup reale netta	720,00	1,00	720,00
mapp. 3441	sup reale netta	120,00	1,00	120,00
mapp. 3442	sup reale netta	110,00	1,00	110,00
		2.880,00		2.880,00

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

Il compendio degli immobili inseriti nel lotto rappresenta così com'è un nucleo funzionale ed organizzato per lo svolgimento dell'attività produttiva, non utilmente suddivisibile in unità più piccole.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

I V.a.m. (Valori Agricoli Medi) della provincia di Bergamo così come forniti dall'AdE con riferimento alla regione agraria n. 5 (comprendente Lovere) per l'anno 2021 (valevoli per 2022) restituiscono valori ordinari medi, per vigneti in normale stato di conduzione (solo valore del suolo), di Euro 120.000 / Ha, ossia di Euro 12 / mq, che si assume come parametro di riferimento.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Lovere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Casa&Terreni. Osservatorio immobiliare 2021 Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2021.
- Provincia di Bergamo, Tabelle valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2021.;

Altre fonti di informazione: www.mercato-immobiliare.info (rilevazione statistica annunci immobiliari);
www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliari);
www.cercacasa.it (annunci FIAIP);
www.formaps.it (Stimatrix).

12.3 Valutazione corpi:

**Appezamento di terreno. agricolo
Lovere (BG), via Carassone**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 550	1.930,00	€ 12,00	€ 23.160,00
mapp. 3439	720,00	€ 12,00	€ 8.640,00
mapp. 3441	120,00	€ 12,00	€ 1.440,00
mapp. 3442	110,00	€ 12,00	€ 1.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.560,00
Valore corpo			€ 34.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appezzamento di terreno	agricolo	2.880,00	€ 34.560,00	€ 34.560,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 34.560,00

Valore diritto e quota € 34.560,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.560,00

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 Spinone Al Lago (BG)
via Manzoni

Lotto: 003 - Reliquati stradali

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Reliquati stradali.

vincolato a standard sito in Costa Volpino (BG), via Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *** *omissis* *** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *** *omissis* ***,

censuaria Spinone, foglio 9, particella 1575, qualità vigneto, superficie catastale are 0,95 (mq 95) , reddito dominicale: € 0.39, reddito agrario: € 0.29

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/2001 Pratica n. 153727 in atti dal 15/01/2001 (n. 153727.1/2001) SCRITTURA PRIVATA del 28/08/1991 Pubblico ufficiale BONI R. Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 119205 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 3681 registrato in data 17/09/1991 - Voltura n. 9220.1/1991 - Pratica n. 64578 in atti dal 13/09/2000

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *** *omissis* ***,

censuaria Spinone, foglio 9, particella 1581, qualità bosco ceduo, superficie catastale are 0,05 (mq 5) , reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/2001 Pratica n. 153727 in atti dal 15/01/2001 (n. 153727.1/2001) SCRITTURA PRIVATA del 28/08/1991 Pubblico ufficiale BONI R. Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 119205 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 3681 registrato in data 17/09/1991 - Voltura n. 9220.1/1991 - Pratica n. 64578 in atti dal 13/09/2000

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: *** *omissis* ***,

censuaria Spinone, foglio 9, particella 1596, qualità prato, superficie catastale are 1,15 (mq 115) , reddito dominicale: € 0.30, reddito agrario: € 0.39

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/2001 Pratica n. 153727 in atti dal 15/01/2001 (n. 153727.1/2001) SCRITTURA PRIVATA del 28/08/1991 Pubblico ufficiale BONI R. Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 119205 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 3681 registrato in data 17/09/1991 - Voltura n. 9220.1/1991 - Pratica n. 64578 in atti dal 13/09/2000

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: lago d'Endine.

Attrazioni storiche: centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

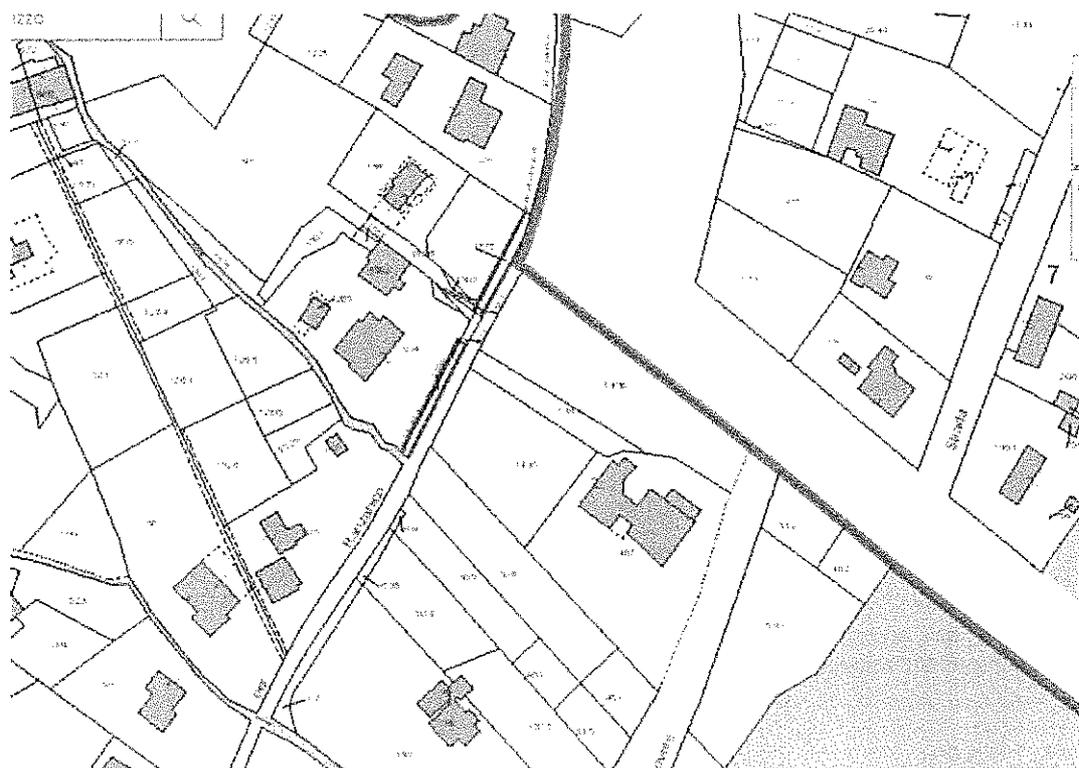
Descrizione: vincolato a standard di cui al corpo Reliquati stradali

Trattasi in tutta evidenza di reliquati ceduti al demanio comunale sotto forma di standard urbanistici, di cui non è stata perfezionato il passaggio.

Allo stato di fatto, tali lotti allungati costituiscono il marciapiede lungo via Manzoni, in fregio a case di recente costruzione.

Il valore di mercato è nullo.

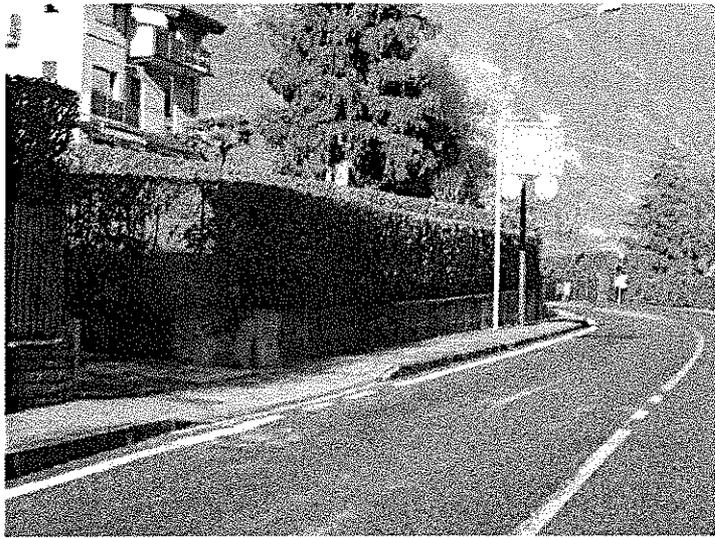
Superficie complessiva di circa mq 215,00



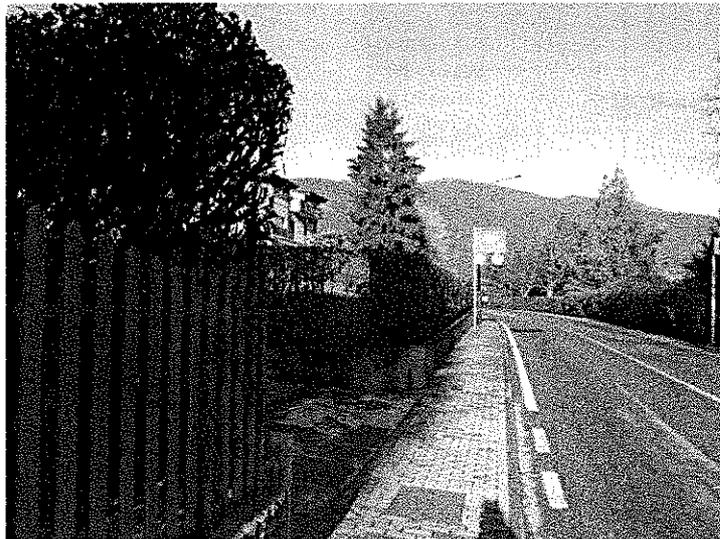
planimetria con evidenziazione



marciapiedi



marciapiedi



marciapiedi

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Reliquati stradali.
vincolato a standard sito in Costa Volpino (BG), via Manzoni

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Reliquati stradali.
vincolato a standard sito in Costa Volpino (BG), via Manzoni

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Cons. Com. del 10/09/2020 (var.)
Ambito:	Area tessuto urbano consolidato (art. 38)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0
Rapporto di copertura:	0
Altezza massima ammessa:	0
Volume massimo ammesso:	0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Reliquati stradali.
vincolato a standard sito in Costa Volpino (BG), via Manzoni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La mappa del catasto terreni corrisponde allo stato di fatto.

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

Note: Nulla osta alla dichiarazione di conformità catastale resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: *** omissis ***, piena proprietà per la quota di 1/1 proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Rolando Boni, in data 28/08/1991, ai nn. 119205; trascritto a Bergamo, in data 25/09/1991, ai nn. 27462/20592.

Note: Per acquisto dai sigg. *** omissis *** , *** omissis *** , *** omissis ***** omissis ***

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di *** omissis ***, *** omissis ***, *** omissis *** , decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/02/2018 ai nn. 1321; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2018 ai nn. 10593/1693; Importo ipoteca: € 375000.00; Importo capitale: € 297731.45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro *** omissis ***, *** omissis ***; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di uff. giudiz. Tribunale di Bergamo in data 14/01/2022 ai nn. 8449 iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2022 ai nn. 7397/4778.

Dati precedenti relativi ai corpi: Reliquati stradali

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: Reliquati stradali
vincolato a standard sito in Costa Volpino (BG), via Manzoni
Non risultano gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: 0.

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: Reliquati stradali

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dei terreni non sono state rilevate con rilievo topografico, stante la loro natura e limitata consistenza, ma semplicemente dedotte dai supporti cartografici dell'AdE.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
mapp. 1575	sup reale netta	95,00	1,00	95,00
mapp. 1581	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
mapp. 1586	sup reale netta	115,00	1,00	115,00
		215,00		215,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Altro beni in cessione al demanio comunale per soddisfacimento standard urbanistici

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Trattandosi di aree non disponibili, non è possibile attribuire alcun valore.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Spinone.

12.3 Valutazione corpi:

**Reliquati stradali. vincolato a standard
Spinone Al Lago (BG), via Manzoni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 1575	95,00	€ 0,00	€ 0,00
mapp. 1581	5,00	€ 0,00	€ 0,00
mapp. 1586	115,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:				
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Reliquati stradali	vincolato a standard	215,00	€ 0,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 0
Valore diritto e quota	€ 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
---	--------

Allegati

- Allegato 1 - documentazione fotografica
- Allegato 2 - planimetrie
- Allegato 3 - documentazione ipocatastale
- Allegato 4 - documentazione tecnico-amministrativa

12-12-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Rampinelli

