

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 426/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A
Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera D'Adda
Telefono: 0363-815859
Fax: 0363-815859
Email: tekne2000.roberto@gmail.com
Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it

Beni in **Casnigo (BG)**
Località/Frazione
via Raimondo Ruggeri, 75

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: Appartamento	7
Corpo: Autorimessa.....	7
Corpo: Posto Auto 1	8
Corpo: Posto auto 2.....	8
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: Appartamento	9
Corpo: Autorimessa.....	12
Corpo: Posto Auto 1	14
Corpo: Posto auto 2.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: Appartamento	20
Corpo: Autorimessa.....	20
Corpo: Posto Auto 1	20
Corpo: Posto auto 2.....	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: Appartamento	20
Corpo: Autorimessa.....	21
Corpo: Posto Auto 1	21
Corpo: Posto auto 2.....	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: Appartamento	22
Corpo: Autorimessa.....	22
Corpo: Posto Auto 1	22
Corpo: Posto auto 2.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo: Appartamento	23
Corpo: Autorimessa.....	24

Corpo: Posto Auto 1	24
Corpo: Posto auto 2.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: Appartamento	27
Corpo: Autorimessa.....	27
Corpo: Posto Auto 1	27
Corpo: Posto auto 2.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Appartamento	29
Corpo: Autorimessa.....	29
Corpo: Posto Auto 1	30
Corpo: Posto auto 2.....	30
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	31
11. STATO DI POSSESSO	31
Corpo: Appartamento	31
Corpo: Autorimessa.....	31
Corpo: Posto Auto 1	31
Corpo: Posto auto 2.....	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
Criterio di stima	31
Fonti d'informazione	31
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33

Lotto: 002 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	34
Corpo: Appartamento	34
Corpo: Autorimessa.....	34
Corpo: Posto auto 3.....	35
Corpo: Posto auto 4.....	35
2. DESCRIZIONE	35
DESCRIZIONE GENERALE	35
Corpo: Appartamento	36
Corpo: Autorimessa.....	39

Corpo: Posto auto 3.....	41
Corpo: Posto auto 4.....	42
3. PRATICHE EDILIZIE.....	43
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	47
Corpo: Appartamento	47
Corpo: Autorimessa.....	47
Corpo: Posto auto 3.....	47
Corpo: Posto auto 4.....	48
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	48
Corpo: Appartamento	48
Corpo: Autorimessa.....	48
Corpo: Posto auto 3.....	49
Corpo: Posto auto 4.....	49
5. CONFORMITÀ CATASTALE	49
Corpo: Appartamento	49
Corpo: Autorimessa.....	49
Corpo: Posto auto 3.....	50
Corpo: Posto auto 4.....	50
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	50
Corpo: Appartamento	50
Corpo: Autorimessa.....	51
Corpo: Posto auto 3.....	52
Corpo: Posto auto 4.....	52
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	52
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	54
Corpo: Appartamento	54
Corpo: Autorimessa.....	54
Corpo: Posto auto 3.....	54
Corpo: Posto auto 4.....	55
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	56
Corpo: Appartamento	56
Corpo: Autorimessa.....	57
Corpo: Posto auto 3.....	57
Corpo: Posto auto 4.....	58
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	58
11. STATO DI POSSESSO	58
Corpo: Appartamento	58
Corpo: Autorimessa.....	59

Corpo: Posto auto 3.....	59
Corpo: Posto auto 4.....	59
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	59
Criterio di stima	59
Fonti d'informazione	59
Valutazione corpi.....	59
Adeguamenti e correzioni della stima	61
Prezzo base d'asta del lotto.....	61

Lotto: 003 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	62
Corpo: Autorimessa.....	62
2. DESCRIZIONE	62
DESCRIZIONE GENERALE	62
Corpo: Autorimessa.....	62
3. PRATICHE EDILIZIE.....	65
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	65
Corpo: Autorimessa.....	66
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	66
Corpo: Autorimessa.....	66
5. CONFORMITÀ CATASTALE	66
Corpo: Autorimessa.....	66
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	66
Corpo:.....	67
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	67
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	68
Corpo: Autorimessa.....	68
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	68
Corpo: Autorimessa.....	68
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	69
11. STATO DI POSSESSO	69
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	69
Criterio di stima	69
Fonti d'informazione	69
Valutazione corpi.....	69
Adeguamenti e correzioni della stima	70
Prezzo base d'asta del lotto.....	70

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-06-2024 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Data nomina: 01-02-2024
Data giuramento: 09-02-2024
Data sopralluogo: 13-03-2024

Beni in **Casnigo (BG)**
via Raimondo Ruggeri, 75

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in Bergamo cod. fisc. OMISSIS, foglio 16, particella 3751, subalterno 721, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano P.T., comune Casnigo, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 309,87

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: a nord con posti auto sub 714 e 715; a sud con mapp. 7421 sub 705; ad est con via pubblica; a ovest con mapp. 3751 sub 707 beni comuni non censibili.

Note: Questo mapp. deriva dal mapp. 3751 sub 711 ad esso è graffiato il mapp. 7421 sub 705 giardino esclusivo ottenuto dal frazionamento dell'ex mapp. 7421 sub 30

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

I dati catastali reperiti presso l'Agenzia del Territorio corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento mentre i dati sopra riportati sono frutto delle modifiche catastali con nuove numerazioni.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in Bergamo cod. fisc. : OMISSIS, foglio 16, particella 7421, subalterno 707, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano S1, comune Casnigo, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 45,65

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: nord ed est terrapieno; sud autorimessa mapp. 7421 sub. 708 ; ovest corsello - bene comune non censibile.

Note: Questo mapp. è stato ottenuto dal frazionamento dell'ex mapp. 7421 sub 25

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

I dati catastali reperiti presso l'Agenzia del Territorio corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento mentre i dati sopra riportati sono frutto delle modifiche catastali con nuove numerazioni.

Identificativo corpo: Posto Auto 1.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Bergamo cod. fisc. : OMISSIS, foglio 16, particella 3751, subalterno 714, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano P.T., comune Casnigo, categoria F/1, consistenza 13 mq

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: a nord e est strada pubblica a sud appartamento mapp. 3751 sub 721 a ovest mapp 3751 sub 715

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

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Posto auto 2.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Bergamo cod. fisc. : OMISSIS, foglio 16, particella 3751, subalterno 715, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano P.T., comune Casnigo, categoria F/1, consistenza 12 mq

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: nord con via Raimondo Ruggeri; sud con appartamento mapp 3751 sub 721 ; est con posto auto sub 714; ovest mapp 3751 sub 707 bene comune non censibile.

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

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto della perizia fanno parte d'un complesso residenziale composto da una palazzina che possiamo definire storica prospiciente la via Rimondo Ruggeri ed un complesso residenziale di fattura recente sorto alle spalle e con questa collegata. Il tutto è posto nella parte a ridosso del nucleo storico del paese in prossimità del municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: rete bibliotecaria bergamasca con 245 biblioteche , asilo nido e scuole elementa-

ri, RSA - centro diurno integrato - pasti e assistenza, campo sportivo comunale e oratorio con campi da gi, tipici servizi offerti da piccolo comune

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo e Castione della Presolana a circa 30 minuti in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Percorsi per bici, sentieri per escursioni in montagna nei dintorni di Casnigo.

Attrazioni storiche: Santuari della Santissima Trinità e della Madonna d'Erba.

Principali collegamenti pubblici: SS 671 che da Bergamo sale nella val Seriana

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

Appartamento composto da soggiorno/cottura, disimpegno notte con due camere da letto e bagno. L'appartamento è collocato al piano terra d'una palazzina di 6 appartamenti ed è dotato di giardino esclusivo posto all'interno della proprietà e di due posti auto collocati in strada.

Superficie complessiva di circa mq **240,45**

E' posto al piano: Piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: periodo antecedente al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura coibentazione: Cappotto rivestimento: rivestimento esterno plastico - interno in civile tinteggiato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: civile tinteggiato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente accessori: blindato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: funzionante
Antifurto	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: video condizioni: funzionante
Condizionamento	tipologia: Assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ristrutturato
Fognatura	condizioni: funzionante
Gas	condizioni: funzionante
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: Funzionanti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: La DIA n. OMISSIS del 04/02/2009 è l'ultima pratica inerente l'appartamento trovata presso il comune. Nell'ultimo atto di vendita come documentazione inerente l'appartamento si riporta anche la richiesta di agibilità n. OMISSIS del 23/02/2010 come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Non ho alcun motivo per dubitare di quanto riportato segnalo che non ho trovato la richiesta e nemmeno l'agibilità.



soggiorno pranzo



camera



bagno



giardino esclusivo

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

autorimessa con struttura in c.a, basculante metallico e impianto illuminazione.

Superficie complessiva di circa mq **29,55**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2006

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

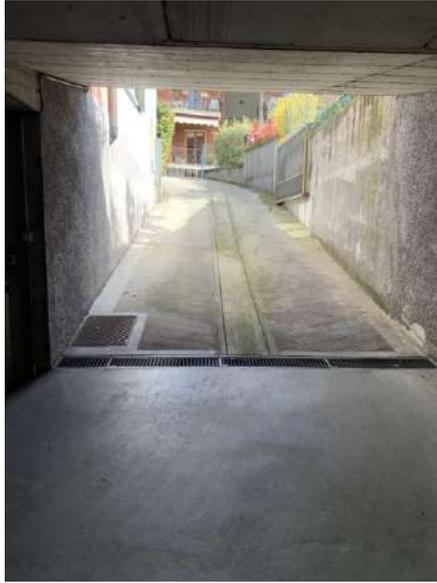
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: prefabbricato tipo predalles condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

Note generali impianti: La DIA n. OMISSIS del 26/01/2007 è l'ultima pratica inerente l'intervento edile che contiene i box.



rampa accesso P. Int



Corsello



Autorimessa

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto Auto 1**

posto auto in strada su via Raimondo Ruggeri

Superficie complessiva di circa mq **11,67**
E' posto al piano: p.t.

Stato di manutenzione generale: buono



Posti auto su via Ruggeri

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto 2**

posto auto in strada su via Raimondo Ruggeri

Superficie complessiva di circa mq **10,95**

E' posto al piano: P.T.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone



Posti auto su via Ruggeri

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 202 del 27/07/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3

Oggetto: Condono edilizio a regime ordinario

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816

Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 104D

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 79D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale
Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545
Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 6D/2007

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale
Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545
Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 97D/2006

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 113/2008

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Oggetto: Variante alla DIA n. 5738
Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 65SCIASAN/2024

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: SCIA in Sanatoria
Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso
Oggetto: Sanatoria
Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 202 del 27/07/1988

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3
Oggetto: Condo edilizio a regime ordinario
Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816
Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 104D

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 79D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 6D/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 97D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 113/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante alla DIA n. 5738

Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 65SCIASAN/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA in Sanatoria

Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 202 del 27/07/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3

Oggetto: Condono edilizio a regime ordinario

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816

Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in **via Raimondo Ruggeri, 75**
Numero pratica: 104D
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in **via Raimondo Ruggeri, 75**
Numero pratica: 79D/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale
Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545
Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in **via Raimondo Ruggeri, 75**
Numero pratica: 6D/2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale
Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545
Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in **via Raimondo Ruggeri, 75**
Numero pratica: 97D/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in **via Raimondo Ruggeri, 75**
Numero pratica: 113/2008
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Oggetto: Variante alla DIA n. 5738
Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in **via Raimondo Ruggeri, 75**
Numero pratica: 65SCIASAN/2024
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: SCIA in Sanatoria
Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso
Oggetto: Sanatoria
Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in **via Raimondo Ruggeri, 75**
Numero pratica: 202 del 27/07/1988
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3

Oggetto: Condono edilizio a regime ordinario

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816

Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 104D

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 79D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 6D/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 97D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 113/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante alla DIA n. 5738

Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 65SCIASAN/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA in Sanatoria

Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'ultimo atto di vendita si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'atto di vendita di cui sopra si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

Identificativo corpo: Posto Auto 1.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'atto di vendita di cui sopra si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

Identificativo corpo: Posto auto 2.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'atto di vendita di cui sopra si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	il bene pignorato è parte della palazzina che possiamo definire storica è praticamente impossibile modificare i parametri urbanistici approvati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	il bene pignorato si trova nel piano interrato sotto a delle residenze è praticamente impossibile modificare i parametri urbanistici approvati
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Posto Auto 1.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Posto auto 2.**Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75**

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

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75**

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

Identificativo corpo: Posto Auto 1.**Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75**

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

Identificativo corpo: Posto auto 2.**Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **04/12/2006**. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I beni sono pervenuti anche per atto di divisione senza conguagli in data 15/02/1990 n. OMISSIS di Rep. notaio OMISSIS, registrato a Clusone in data 06/03/1990 al n. 89 e trascritto a Bergamo in data 16/03/1990 ai n. OMISSIS, avente ad oggetto beni pervenuti alle parti dividendi per preindicato atto in data 30/12/1973 n. OMISSIS di rep. notaio OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2006 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegate alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta "mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1". Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/06/2005**. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto riguarda anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 - Sono state pignorate anche le quote di 9/65 delle aree identificate con i mappali n. 4670 e 4667. Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegate alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta "mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1". Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2005 al 23/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto riguarda anche anche i mappali 4670 e 4667

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/04/2007 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegate alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione

posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta "mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1". Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/12/2006. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I beni sono pervenuti anche per atto di divisione senza conguagli in data 15/02/1990 n. OMISSIS di Rep. notaio OMISSIS, registrato a Clusone in data 06/03/1990 al n. 89 e trascritto a Bergamo in data 16/03/1990 ai n. OMISSIS, avente ad oggetto beni pervenuti alle parti condividenti per preindicato atto in data 30/12/1973 n. OMISSIS di rep. notaio OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2006 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegate alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta "mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1". Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/12/2006. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I beni sono pervenuti anche per atto di divisione senza conguagli in data 15/02/1990 n. OMISSIS di Rep. notaio OMISSIS, registrato a Clusone in data 06/03/1990 al n. 89 e trascritto a Bergamo in data 16/03/1990 ai n. OMISSIS, avente ad oggetto beni pervenuti alle parti condividenti per preindicato atto in data 30/12/1973 n. OMISSIS di rep. notaio OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2006 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del

mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegatale alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta “mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1”. Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. contro OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n.OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub 701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. contro OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio

OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub 701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. contro OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub 701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto 1

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. contro OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a

favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n.OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub 701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 2

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

I beni pignorati non soni gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

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: Non è stato costituito il condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - é stato presentato il progetto di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: è stata presentata presso il comune la relazione tecnica relativa al contenimento del consumo energetico

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 140,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 142,44. Dalla documentazione ottenuta dall'amministratore condominiale risulta che le spese a carico della OMISSIS sono nel complesso di € 274,86 alla quale sommare le spese condominiali ad oggi non pagate di € 88,70 per un totale di € 363,56. considerato che molto probabilmente da oggi in poi nessuno effettuerà i versamenti delle spese previste considero il totale come somma minima che si dovrà elargire per ripianare le spese insolute. tale importo riguarda tutte le autorimesse di proprietà della OMISSIS, pertanto viene ripartito sulle tre unità in proporzione alla loro superficie. Come riportato nel documento allegato "Riepilogo costi" per l'autorimessa del lotto 1 si calcola un importo a debito di € 142,44

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): i millesimi riportati nel prospetto relativo al riparto spese bilancio preventivo riguardano entrambi i box (sub 20 e sub 25) di proprietà della Tranvie. queste oggi sono divenute tre unità distribuite in tre lotti con potenziali tre nuovi proprietari pertanto i millesimi dovranno essere di nuovo calcolati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

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: Non è stato costituito il condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - posto auto a piano terra non è specifico per disabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: no

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

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: Non è stato costituito il condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - posto auto a piano terra non è specifico per disabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: no

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	86,95	1,00	86,95
Giardino sino a concorrenza sup. appart.	sup lorda di pavimento	86,95	0,10	8,70
Giardino sup. oltre concorrenza appart.	sup lorda di pavimento	66,55	0,02	1,33
		240,45		96,98

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2/2023

Zona: Casnigo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	29,55	1,00	29,55
		29,55		29,55

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2-2023

Zona: Casnigo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 680

Identificativo corpo: Posto Auto 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto 1	sup lorda di pavimento	11,67	1,00	11,67
		11,67		11,67

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Identificativo corpo: Posto auto 2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto 2	sup lorda di pavimento	10,95	1,00	10,95
		10,95		10,95

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dalla madre e dal fratello

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dal fratello

Identificativo corpo: Posto Auto 1

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Libero

Identificativo corpo: Posto auto 2

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Casnigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la valutazione del bene oggetto di stima parto dai valori OMI (vedi allegati), con valori per abitazione di tipo economico (A3), in condizioni normali, che variano da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 800,00 mentre i box, sempre in condizioni normali hanno una valutazione che varia da un minimo di €/mq 470,00 ad un massimo di €/mq 680,00

L'appartamento posto sopra il lotto 01 è in vendita, questo ha dimensioni simili al ns ed è dotato di box doppio. L'appartamento è in parte arredato mentre quelli di perizia li considero privi di arredo. Togliendo dal totale il valore del box doppio e suddividendo l'importo ottenuto per la superficie di circa 90 mq otten-

go un valore di circa €/mq 1280,00. Considerato che le agenzie si tengono un margine di trattativa e la mancanza dell'arredo di cui sopra, applico un valore unitario di €/mq 1100,00.

Per le autorimesse applico un valore unitario di €/mq 500,00 mentre per i posti auto applico un valore unitario di €/mq 200,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.678,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	86,95	€ 1.100,00	€ 95.645,00
Giardino sino a concorrenza sup. appart.	8,70	€ 1.100,00	€ 9.570,00
Giardino sup. oltre concorrenza appart.	1,33	€ 1.100,00	€ 1.463,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.678,00
Valore corpo			€ 106.678,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.678,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.678,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	29,55	€ 500,00	€ 14.775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.775,00
Valore corpo			€ 14.775,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.775,00

Posto Auto 1. Posto auto [PA]

Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.334,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto 1	11,67	€ 200,00	€ 2.334,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.334,00
Valore corpo			€ 2.334,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.334,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.334,00

Posto auto 2. Posto auto [PA]

Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto 2	10,95	€ 200,00	€ 2.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.190,00
Valore corpo			€ 2.190,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.190,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	96,98	€ 106.678,00	€ 106.678,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	29,55	€ 14.775,00	€ 14.775,00
Posto Auto 1	Posto auto [PA]	11,67	€ 2.334,00	€ 2.334,00
Posto auto 2	Posto auto [PA]	10,95	€ 2.190,00	€ 2.190,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 142,44

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 125.834,56

Valore diritto e quota € 125.834,56

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.834,56

Lotto: 002 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in Beramo cod fisc. : OMISSIS, foglio 16, particella 3751, subalterno 722, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano P.T., comune Casnigo, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 216,91

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: a nord con posti auto mapp 3751 sub 716; a sud con mapp. 7421 sub 706; ad est con mapp 3751 sub 707 beni comuni non censibili; a ovest con mapp. 3751 sub 717 e mapp 7421 sub 706

Note: Questo mapp. deriva dall'ex mapp. 3751 sub 719 ad esso è graffato il mapp. 7421 sub 706 giardino esclusivo ottenuto dal frazionamento dell'ex mapp. 7421 sub 30

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

I dati catastali reperiti presso l'Agenzia del Territorio corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento mentre i dati sopra riportati sono frutto delle modifiche catastali con nuove numerazioni.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in Bergamo cod. fisc. : OMISSIS, foglio 16, particella 7421, subalterno 708, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano S1, comune Casnigo, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita € 38,63

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: nord autorimessa mapp 7421 sub 707; sud mapp 7421 sub 7 beni comuni non censibili; est ter-rapieno; ovest mapp 7421 sub 1e2 beni comuni non censibili.

Note: Questo mapp. è stato ottenuto dal frazionamento dell'ex mapp. 7421 sub 25

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

I dati catastali reperiti presso l'Agenzia del Territorio corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento mentre i dati sopra riportati sono frutto delle modifiche catastali con nuove numerazioni.

Identificativo corpo: Posto auto 3.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Bergamo cod. fisc. : OMISSIS, foglio 16, particella 3751, subalterno 716, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano P.T., comune Casnigo, categoria F/1, consistenza 10 mq

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: a nord strada pubblica via Raimondo Ruggeri a sud e ovest appartamento mapp 3751 sub 722; a est mapp 3751 sub 707 beni comuni non censibili.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Posto auto 4.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede a Bergamo cid. fisc.: OMISSIS, foglio 16, particella 3751, subalterno 717, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano P.T., comune Casnigo, categoria F/1, consistenza 12 mq

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: su tutti i lati appartamento mapp 3751 sub 722

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto della perizia fanno parte d'un complesso residenziale composto da una palazzina che possiamo definire storica prospiciente la via Rimondo Ruggeri ed un complesso residenziale di fattura recente sorto alle spalle e con questa collegata. Il tutto è posto nella parte a ridosso del nucleo storico del paese in prossimità del municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: rete bibliotecaria bergamasca con 245 biblioteche , asilo nido e scuole elementari, RSA - centro diurno integrato - pasti e assistenza, campo sportivo comunale e oratorio con campi da gi, tipici servizi offerti da piccolo comune

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo e Castione della Presolana a circa 30 minuti in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Percorsi per bici, sentieri per escursioni in montagna nei dintorni di Casnigo.

Attrazioni storiche: Santuari della Santissima Trinità e della Madonna d'Erba.

Principali collegamenti pubblici: SS 671 che da Bergamo sale nella val Seriana

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

Appartamento composto da soggiorno/cottura, disimpegno una camera da letto ed un bagno.

L'appartamento è collocato al piano terra d'una palazzina di 6 appartamenti ed è dotato di giardino esclusivo posto all'interno della proprietà e di due posti auto uno interno ed uno su strada.

Superficie complessiva di circa mq **309,60**

E' posto al piano: Piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: periodo antecedente al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura coibentazione: Cappotto rivestimento: rivestimento esterno plastico - interno in civile tinteggiato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: civile tinteggiato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente accessori: blindato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: funzionante

<i>Antifurto</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: funzionante
<i>Condizionamento</i>	tipologia: Assente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ristrutturato
<i>Fognatura</i>	condizioni: funzionante
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: funzionante
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: funzionante
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: Funzionanti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
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

Note generali impianti: La DIA n. OMISSIS del 04/02/2009 è l'ultima pratica inerente l'appartamento trovata presso il comune. Nell'ultimo atto di vendita come documentazione inerente l'appartamento si riporta anche la richiesta di agibilità n. OMISSIS del 23/02/2010 come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Non ho alcun motivo per dubitare di quanto riportato segnale che non ho trovato la richiesta e nemmeno l'agibilità.



soggiorno



cottura pranzo



camera



bagno



giardino di pertinenza

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

autorimessa con struttura in c.a, basculante metallico e impianto illuminazione.

Superficie complessiva di circa mq **25,39**

E' posto al piano: P.Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2006

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

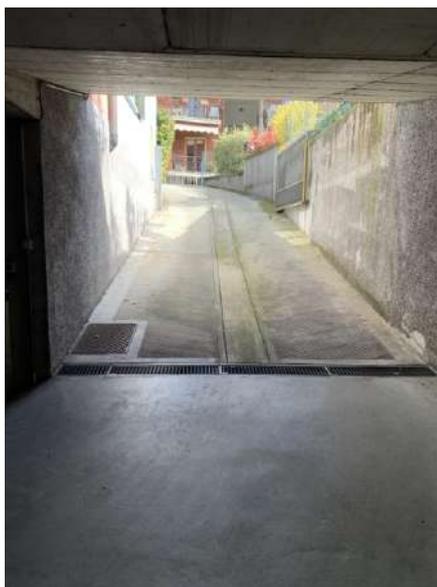
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata condizioni: buone

<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: prefabbricato tipo predalles condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007

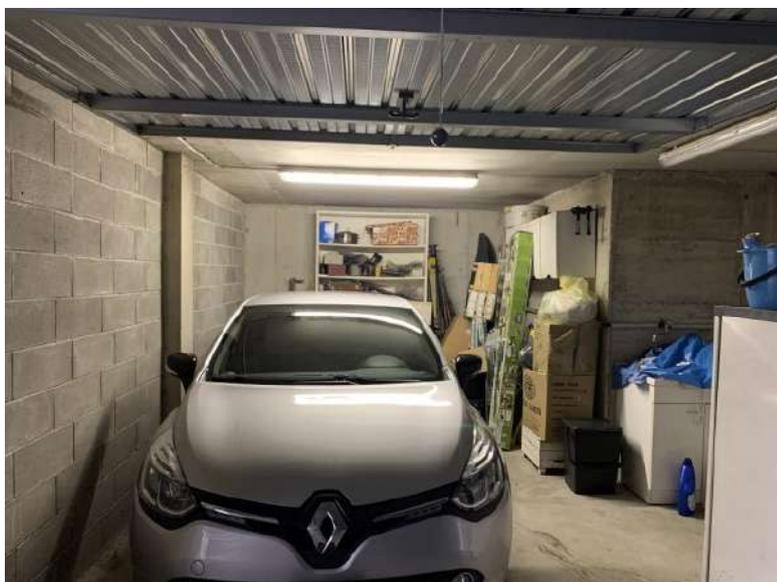
Note generali impianti: La DIA n. OMISSIS del 26/01/2007 è l'ultima pratica inerente l'intervento edile che contiene i box.



rampa discesa



corsello



autorimessa

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto 3**

posto auto in strada su via Raimondo Ruggeri

Superficie complessiva di circa mq **9,42**
E' posto al piano: P.T.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone



Posto auto su via Ruggeri

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto 4**

posto auto interno al cortile

Superficie complessiva di circa mq **12,48**
E' posto al piano: P.T.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone



Posto auto interno

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 202 del 27/07/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3

Oggetto: Condo edilizio a regime ordinario

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816

Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 104D

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 79D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 6D/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 97D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 113/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante alla DIA n. 5738

Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 65SCIASAN/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA in Sanatoria

Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 202 del 27/07/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3

Oggetto: Condono edilizio a regime ordinario

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816

Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 104D

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 79D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 6D/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 97D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 113/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Oggetto: Variante alla DIA n. 5738
Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 65SCIASAN/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA in Sanatoria

Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 202 del 27/07/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3

Oggetto: Condono edilizio a regime ordinario

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816

Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 104D

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 79D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 6D/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 97D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 113/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante alla DIA n. 5738

Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 65SCIASAN/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA in Sanatoria

Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 202 del 27/07/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3

Oggetto: Condono edilizio a regime ordinario

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816

Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 104D

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 79D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 6D/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 97D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 113/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante alla DIA n. 5738

Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Numero pratica: 65SCIASAN/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA in Sanatoria

Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'atto di vendita di cui sopra si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'atto di vendita di cui sopra si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

Identificativo corpo: Posto auto 3.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'atto di vendita di cui sopra si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

Identificativo corpo: Posto auto 4.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'atto di vendita di cui sopra si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	il bene pignorato è parte della palazzina che possiamo definire storica è praticamente impossibile modificare i parametri urbanistici approvati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Altro:	il bene pignorato si trova nel piano interrato sotto a delle residenze è praticamente impossibile modificare i parametri urbanistici approvati
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Posto auto 3.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Posto auto 4.

Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Identificativo corpo: Posto auto 3.
Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

Identificativo corpo: Posto auto 4.
Posto auto [PA] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/12/2006. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I beni sono pervenuti anche per atto di divisione senza conguagli in data 15/02/1990 n. OMISSIS di Rep. notaio OMISSIS, registrato a Cusone in data 06/03/1990 al n. 89 e trascritto a Bergamo in data 16/03/1990 ai n. OMISSIS, avente ad oggetto beni pervenuti alle parti condividenti per preindicato atto in data 30/12/1973 n. OMISSIS di rep. notaio OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2006 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegate alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta "mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1". Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/06/2005. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto riguarda anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 - Sono state pignorate anche le quote di 9/65 delle aree identificate con i mappali n. 4670 e 4667. Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del

mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegatale alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta “mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1”. Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2005 al 23/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto riguarda anche anche i mappali 4670 e 4667

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/04/2007 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegatale alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta “mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1”. Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/12/2006. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I beni sono pervenuti anche per atto di divisione senza conguagli in data 15/02/1990 n. OMISSIS di Rep. notaio OMISSIS, registrato a Cusone in data 06/03/1990 al n. 89 e trascritto a Bergamo in data 16/03/1990 ai n. OMISSIS, avente ad oggetto beni pervenuti alle parti condividenti per preindicato atto in data 30/12/1973 n. OMISSIS di rep. notaio OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2006 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegatale alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta “mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1”. Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita

ita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/12/2006. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I beni sono pervenuti anche per atto di divisione senza conguagli in data 15/02/1990 n. OMISSIS di Rep. notaio OMISSIS, registrato a Cusone in data 06/03/1990 al n. 89 e trascritto a Bergamo in data 16/03/1990 ai n. OMISSIS, avente ad oggetto beni pervenuti alle parti condividenti per preindicato atto in data 30/12/1973 n. OMISSIS di rep. notaio OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2006 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegate alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta "mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1". Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. CONTRO OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia

di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub 701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. CONTRO OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub 701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. CONTRO OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipo-

teca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub 701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 3

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. CONTRO OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub 701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto 4

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Posto auto 4

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

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: Non è stato costituito il condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - è stato presentato il progetto di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: è stata presentata presso il comune la relazione tecnica relativa al contenimento del consumo energetico

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 120,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 120,63. Dalla documentazione ottenuta dall'amministratore condominiale risulta che le spese a carico della OMISSIS sono nel complesso di € 274,86 alla quale sommare le spese condominiali ad oggi non pagate di € 88,70 per un totale di € 363,56. considerato che molto probabilmente da oggi in poi nessuno effettuerà i versamenti delle spese previste considero il totale come somma minima che si dovrà elargire per ripianare le spese insolute. tale importo riguarda tutte le autorimesse di proprietà della OMISSIS, pertanto viene ripartito sulle tre unità in proporzione alla loro superficie. Come riportato nel documento allegato "Riepilogo costi" per l'autorimessa del lotto 2 si calcola un importo a debito di € 120,63

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): i millesimi riportati nel prospetto relativo al riparto spese bilancio preventivo riguardano entrambi i box (sub 20 e sub 25) di proprietà della Tranvie. queste oggi sono divenute tre unità distribuite in tre lotti con potenziali tre nuovi proprietari pertanto i millesimi dovranno essere di nuovo calcolati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

Identificativo corpo: Posto auto 3

Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

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: Non è stato costituito il condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - posto auto a piano terra non è specifico per disabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: no
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no
Identificativo corpo: Posto auto 4
Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75
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 insolte alla data della perizia: Non è stato costituito il condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - posto auto a piano terra non è specifico per disabili
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: no
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,46	1,00	50,46
Giardino sino alla concorrenza sup. appartamento	sup lorda di pavimento	50,46	0,10	5,05
Giardino oltre la concurr. sup. appart.	sup lorda di pavimento	208,68	0,02	4,17
		309,60		59,68

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2-2023

Zona: Casnigo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	25,39	1,00	25,39
		25,39		25,39

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2-2023

Zona: Casnigo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 680

Identificativo corpo: Posto auto 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto 3	sup lorda di pavimento	9,42	1,00	9,42
		9,42		9,42

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Identificativo corpo: Posto auto 4

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto 4	sup lorda di pavimento	12,48	1,00	12,48
		12,48		12,48

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Nel contratto di locazione si riporta " In ottemperanza alla legge n. 421 del 1998 la durata è convenuta in anni 4 con inizio dal 01/10/2015 per terminare il 30/09/2019" si riporta inoltre " Alla scadenza del presente contratto, qualora non fosse data da una delle parti disdetta con lettera raccomandata A.R. il contratto si intende rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni". Per quanto sopra : - Primo periodo dal 01/10/2015 al 30/09/2019 - Secondo periodo dal 01/10/2019 al 30/09/2023 - rinnovo automatico dal 01/10/2023 al 30/09/2027..

Registrato a Bergamo il 16/10/2015 ai nn.007987 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2027

Data di rilascio: 30/09/2027

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

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: La sig.ra OMISSIS occupa l'appartamento al piano terra con contratto di locazione. Come oggetto del contratto si cita l'appartamento ma non viene citata l'autorimessa. Questa però viene assegnata al nostro appartamento come autorimessa di pertinenza pertanto è legata all'appartamento.

Identificativo corpo: Posto auto 3**Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75****Libero****Identificativo corpo: Posto auto 4****Posto auto [PA] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Casnigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la valutazione del bene oggetto di stima parto dai valori OMI (vedi allegati), con valori per abitazione di tipo economico (A3), in condizioni normali, che variano da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 800,00 mentre i box, sempre in condizioni normali hanno una valutazione che varia da un minimo di €/mq 470,00 ad un massimo di €/mq 680,00

L'appartamento posto sopra il lotto 01 è in vendita, questo ha dimensioni simili al ns ed è dotato di box doppio. L'appartamento è in parte arredato mentre quelli di perizia li considero privi di arredo. Togliendo dal totale il valore del box doppio e suddividendo l'importo ottenuto per la superficie di circa 90 mq ottengo un valore di circa €/mq 1280,00. Considerato che le agenzie si tengono un margine di trattativa e la mancanza dell'arredo di cui sopra, applico un valore unitario di €/mq 1100,00.

Per le autorimesse applico un valore unitario di €/mq 500,00 mentre per i posti auto applico un valore unitario di €/mq 200,00.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]****Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.648,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,46	€ 1.100,00	€ 55.506,00
Giardino sino alla concorrenza sup. appartamento	5,05	€ 1.100,00	€ 5.555,00
Giardino oltre la concorrenza sup. appart.	4,17	€ 1.100,00	€ 4.587,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.648,00
Valore corpo	€ 65.648,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.648,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.648,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.695,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	25,39	€ 500,00	€ 12.695,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.695,00
Valore corpo			€ 12.695,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.695,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.695,00

**Posto auto 3. Posto auto [PA]
Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.884,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto 3	9,42	€ 200,00	€ 1.884,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.884,00
Valore corpo			€ 1.884,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.884,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.884,00

**Posto auto 4. Posto auto [PA]
Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.496,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto 4	12,48	€ 200,00	€ 2.496,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.496,00
Valore corpo			€ 2.496,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.496,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.496,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	59,68	€ 65.648,00	€ 65.648,00
Autorimessa	Stalle, scuderie,	25,39	€ 12.695,00	€ 12.695,00

	rimesse, auto-rimesse [C6]			
Posto auto 3	Posto auto [PA]	9,42	€ 1.884,00	€ 1.884,00
Posto auto 4	Posto auto [PA]	12,48	€ 2.496,00	€ 2.496,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 120,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 82.602,37
Valore diritto e quota	€ 82.602,37

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.602,37
---	--------------------

Lotto: 003 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS sede in Bergamo cod. fisc. : OMISSIS, foglio 16, particella 7421, subalterno 20, indirizzo via Raimondo Ruggeri, piano S1, comune Casnigo, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 31,61

Derivante da: atto di compravendita notaio OMISSIS del 24/07/2018

Confini: nord mapp 7421 sub 21; sud mapp 7421 sub 19; est mapp 7421 sub 1 beni comuni non censibili; ovest terrapieno.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto della perizia è parte del complesso residenziale di recente fattura sorto in via Raimondo Ruggeri via che conduce al nucleo storico del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: rete bibliotecaria bergamasca con 245 biblioteche , asilo nido e scuole elementari, RSA - centro diurno integrato - pasti e assistenza, campo sportivo comunale e oratorio con campi da gi, tipici servizi offerti da piccolo comune

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo e Castione della Presolana a circa 30 minuti in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Percorsi per bici, sentieri per escursioni in montagna nei dintorni di Casnigo.

Attrazioni storiche: Santuari della Santissima Trinità e della Madonna d'Erbia.

Principali collegamenti pubblici: SS 671 che da Bergamo sale nella val Seriana

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa**

autorimessa con struttura in c.a, basculante metallico e impianto illuminazione.

Superficie complessiva di circa mq **20,52**

E' posto al piano: P. Int.

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2006

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

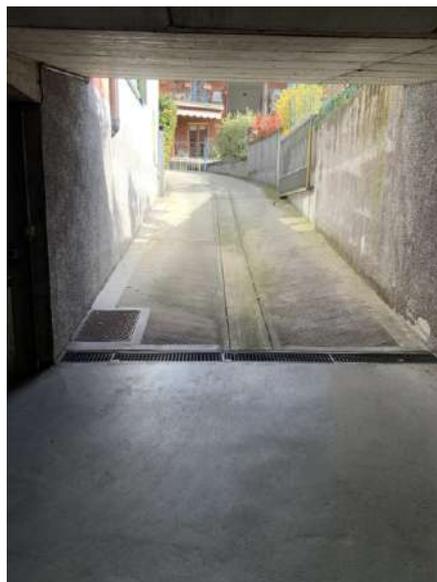
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: prefabbricato tipo predalles condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

Note generali impianti: La DIA n. OMISSIS del 26/01/2007 è l'ultima pratica inerente l'intervento edile che contiene i box.



rampa discesa



corsello



basculante



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 202 del 27/07/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere in assenza di C.E. tipologia 3/5 - Opere cambio destinazione d'uso tipologia 4/3

Oggetto: Condono edilizio a regime ordinario

Presentazione in data 28/03/0086 al n. di prot. 816

Rilascio in data 27/07/1988 al n. di prot. c.e. snat. n. 105

Numero pratica: 104D

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Riguarda la costruzione sotto alla quale troviamo i box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 6545

Numero pratica: 79D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 1 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot. 4869

Numero pratica: 6D/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante n. 2 alla DIA 6545

Rilascio in data 26/01/2007 al n. di prot. 693

Numero pratica: 97D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 28/07/2006 al n. di prot. 5738

Numero pratica: 113/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Variante alla DIA n. 5738

Rilascio in data 04/02/2009 al n. di prot. 879

Numero pratica: 65SCIASAN/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA in Sanatoria

Per lavori: Sanatoria difformità riscontrate e aggiornamento sulla destinazione d'uso

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 12/08/2024 al n. di prot. 7938

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75**

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

Note: Si dichiara la conformità edilizia con l'ultima pratica sono state sanate le difformità riscontrate. Nell'atto di vendita di cui sopra si riportano anche le seguenti pratiche: · DIA in data 03/11/2006 prot. n. OMISSIS relativa al mappale 3751 che non è stata trovata presso il comune di Casnigo. È stata persa? È una pratica del 2006 pertanto è superata dalla DIA in variante del 2009 che considero come ultima pratica approvata. · Richiesta di agibilità in data 23/02/2010 n. OMISSIS, come da presa d'atto del 24/03/2010 prot. n. OMISSIS. Anche in questo caso in comune non si è trovato il documento. Non si è trovata la richiesta e nemmeno l'agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	17 del 04-05-2011 - variante 2017-2018 ultimo aggiornamento 26/04/2024
Ambito:	R2 - Residenziale esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	il bene pignorato si trova nel piano interrato sotto a delle residenze è praticamente impossibile modificare i parametri urbanistici approvati
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Raimondo Ruggeri, 75**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **30/06/2005**. In forza di atto di vendita e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto riguarda anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 - Sono state pignorate anche le quote di 9/65 delle aree identificate con i mappali n. 4670 e 4667. Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del

mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegatale alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta “mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1”. Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2005 al 23/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto riguarda anche anche i mappali 4670 e 4667

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/04/2007 al 24/07/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Gli atti riportati riguardano anche: - i proporzionali diritti sui beni comuni; - le particelle 4667 e 4670 Il mapp. 4670 ha una superficie di are 0.20 pari a 20 mq mentre il mapp. 4667 ha una superficie di are 2,20 pari a 220 mq per un totale di mq 240,00. Le quote di 9/65 di tale superficie corrispondono a mq 33,23. Tali porzioni d'area non sono riportate né sulla planimetria generale né sulle singole schede catastali. Nell'elaborato planimetrico viene indicato il mapp. 4667 composta da una striscia stretta e lunga con sviluppo in fronte ai mappali n. 7421 e n. 6465 mentre del mapp. 4670 non vi è traccia. A mio parere questo mappale è una piccola porzione del mappale 3751 posta in prosecuzione del mappale 4667. Questa porzione deriva dallo stesso frazionamento del mapp. 4667 ma non è stata inserita in mappa. Ci vengono in aiuto le tavole di progetto depositate presso l'archivio comunale, infatti nelle planimetrie generali allegatale alle DIA n. OMISSIS – n. OMISSIS – n. OMISSIS, relative alla realizzazione della nuova costruzione posta sul retro e contenente le autorimesse si riporta una striscia evidenziata con tratteggio blu e seguente scritta “mappali n. 4667 e 4670 di cui quota di proprietà = 3/5 zona B1”. Tale area è posta fuori dalla recinzione che delimita i mappali n. 7421 e 6465 pertanto è parte della stradina privata (denominazione a disegno) oggi via a fondo chiuso denominata Raimondo Ruggeri. Non credo sia opportuno porre in vendita una piccola porzione di strada pertanto tale porzione non viene valutata in perizia con un apporto in valore nullo.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; Dalla verifica effettuata a nome OMISSIS emerge la trascrizione di cui sopra e la ulteriore trascrizione riportata Trascrizione n. OMISSIS del 12/04/2022 per revoca atti soggetti a trascrizione del 04-03-2022 rep. n. OMISSIS emesso da Uff. Giudiziario Trib. Bergamo, contro OMISSIS e OMISSIS che grava su mapp. 3751 sub 711 e 7421 sub 30 graffato, mapp. 3751 sub 719 e mapp. 7421 sub 20 e sub 25. Da verifiche con soggetti diversi come riportato nella certificazione notarile risulta: Verbale di pignoramento del 12/09/2016 rep. n. OMISSIS (Trib Bergamo) trascrizione n. OMISSIS del 04/10/2016 a favore OMISSIS. CONTRO OMISSIS - grava su mapp. 3751 sub 711 e 719, mapp. 7421 sub 20 e 25; Verbale di pignoramento del 15/02/2017 rep. 1687/2017 (Trib Bergamo) Trascrizione n. OMISSIS del 01/03/2017 a favore OMISSIS contro OMISSIS -grava su mapp. 3751 sub 711, 714, 715, 716, 717, 718, 719 e mapp. 7421 sub 20 e 25. Lo stesso dicasi per le ipoteche: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/04/2006 rep n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 04/05/2006 a favore OMISSIS contro OMISSIS con annotazioni in merito a restrizione dei beni con mapp. 7421 sub vari tra cui 20,25,30, e particelle n. 4667 e 4670 più ulteriori annotazioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/03/2007 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 22/03/2007 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - grava su vari mappali tra cui mapp. 4667 e 4670 che si consiglia di escludere dalla procedura. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 04/06/2008 rep. n. OMISSIS notaio OMISSIS, Iscrizione n. OMISSIS del 24/06/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS - capitale euro 400.000, totale euro 800.000 - grava su vari mappali tra cui mapp. 7421 sub 20, sub 25 e sub 30 - a margine risultano annotazioni: iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 riduzione i somma; iscrizione n.OMISSIS del 19/04/2010 restrizione dei beni iscrizione n. OMISSIS del 19/04/2010 frazionamento di quota del 24/03/2010 noatio OMISSIS rep. n. OMISSIS foglio 16 particelle 3751 sub. 712,710,711 part. 7421 sub 30 graffato, sub 714,715,716,717,718, part. 7421 sub

701,20,25; iscrizione n. OMISSIS del 07/11/2022 restrizione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 100,49. Dalla documentazione ottenuta dall'amministratore condominiale risulta che le spese a carico della OMISSIS sono nel complesso di € 274,86 alla quale sommare le spese condominiali ad oggi non pagate di € 88,70 per un totale di € 363,56. Considerato che molto probabilmente da oggi in poi nessuno effettuerà i versamenti delle spese previste considero il totale come somma minima che si dovrà elargire per ripianare le spese insolute. Tale importo riguarda tutte le autorimesse di proprietà della OMISSIS, pertanto viene ripartito sulle tre unità in proporzione alla loro superficie. Come riportato nel documento allegato "Riepilogo costi" per l'autorimessa del lotto 3 si calcola un importo a debito di € 100,49

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): i millesimi riportati nel prospetto relativo al riparto spese bilancio preventivo riguardano entrambi i box (sub 20 e sub 25) di proprietà della Tranvie. Queste oggi sono divenute tre unità distribuite in tre lotti con potenziali tre nuovi proprietari pertanto i millesimi dovranno essere di nuovo calcolati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	20,52	1,00	20,52
		20,52		20,52

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2-2023

Zona: Casnigo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Casnigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la valutazione del bene oggetto di stima parto dai valori OMI (vedi allegati), con valori per box in condizioni normali che variano da un minimo di €/mq 470,00 ad un massimo di €/mq 680,00 .

Per le autorimesse applico un valore unitario di €/mq 500,00. .

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Casnigo (BG), via Raimondo Ruggeri, 75**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Autorimessa	20,52	€ 500,00	€ 10.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.260,00
Valore corpo			€ 10.260,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,52	€ 10.260,00	€ 10.260,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 100,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 10.159,51
Valore diritto e quota	€ 10.159,51

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.159,51
---	--------------------

Allegati

A_NRGE 426-2023.zip
 B_NRGE 426-2023_Succinta Perizia_ei_(1).pdf
 C_NRGE 426-2023_Perizia_ei_Privacy_(1).pdf
 D_NRGE 426-2023_Scheda_di_controllo_(1).pdf
 E_NRGE 426-2023_Identificativi Catastali.rtf
 F_NRGE 426-2023_Valori OMI_(1).pdf
 G1_NRGE 426-2023_Schede Catastali Lotto 1_(1).pdf
 G2_NRGE 426-2023_Schede Catastali Lotto 2_(1).pdf
 G3_NRGE 426-2023_Schede Catastali Lotto 3_(1).pdf
 H1_NRGE 426-2023_Storica+Ipotecaria_(1).pdf
 H2_NRGE 426-2023_Modifiche Catastali_(1).pdf
 I_NRGE 426-2023_Stato di Possesso dei Beni_(1).pdf
 L_NRGE 426-2023_Documenti Comune_(1).pdf
 M_NRGE 426-2023_Conformità Urbanistica_(1).pdf
 N_NRGE 426-2023_Conformità Edilizia+Catastale+Superficie_(1).pdf
 O_NRGE 426-2023 Rilievo Fotografico_(1).pdf
 P-NRGE 426-2023_Riepilogo Costi_(1).pdf

08-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani