

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 638/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRì

LOTTI 001- 005- 006 - 002 / AVIATICO



LOTTO 003 / SAN G. BIANCO – Via Piazza



LOTTO 003/ SAN G. BIANCO – Via Roncaglia



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Codice fiscale: FRRLSN63T56B110Z
Studio in: Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo
Telefono: 035210006
Fax: 035 4131336
Email: studio@a23c.com
Pec: alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Aviatico (BG)**
Località/Frazione **Amora Bassa**
Via Amora Bassa 4H

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	10
Corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa	10
2. DESCRIZIONE	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa	11
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	16
Corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto	20

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
Corpo: Tre appezzamenti di Terreno	21
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: Tre appezzamenti di Terreno	22
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: Tre appezzamenti di Terreno	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	25
Corpo: Tre appezzamenti di Terreno	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: Tre appezzamenti di Terreno	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: Tre appezzamenti di Terreno	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Tre appezzamenti di Terreno	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto	28

Lotto: 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
Corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa	29
2. DESCRIZIONE	29
DESCRIZIONE GENERALE	29
Corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa	30
3. PRATICHE EDILIZIE	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	34

Corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa	34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	34
Corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE	35
Corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
Corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto	39

Lotto: 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	40
Corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse.....	40
2. DESCRIZIONE.....	40
DESCRIZIONE GENERALE	40
Corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse.....	41
3. PRATICHE EDILIZIE	45
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	46
Corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse.....	46
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	46
Corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse.....	46
5. CONFORMITÀ CATASTALE	46
Corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse.....	46
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	47
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	47
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	48

Corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	48
Corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse	49
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	50
11. STATO DI POSSESSO	50
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	50
Criterio di stima	50
Fonti d'informazione	50
Valutazione corpi	50
Adeguamenti e correzioni della stima.....	51
Prezzo base d'asta del lotto	51

Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**

Località/Frazione

Via Piazza n. 30

INDICE**Lotto: 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	51
Corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa	51
2. DESCRIZIONE	52
DESCRIZIONE GENERALE	52
Corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa	52
3. PRATICHE EDILIZIE	56
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	57
Corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa	57
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	57
Corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa	57
5. CONFORMITÀ CATASTALE	57
Corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa	57
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	57
Corpo	58
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	58
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	58
Corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa	58
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	59
Corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa	59

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	60
11. STATO DI POSSESSO	60
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	60
Criterio di stima	60
Fonti d'informazione	60
Valutazione corpi	60
Adegamenti e correzioni della stima.....	61
Prezzo base d'asta del lotto	61

Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Roncaglia Entro**
Via Roncaglia Entro n. 53

INDICE

Lotto: 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	61
Corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico	61
2. DESCRIZIONE	62
DESCRIZIONE GENERALE	62
Corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico	62
3. PRATICHE EDILIZIE	66
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	66
Corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico	66
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	66
Corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico	66
5. CONFORMITÀ CATASTALE	67
Corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico	67
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	67
Corpo	68
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	68
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	68
Corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico	68
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	68
Corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico	69
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	69
11. STATO DI POSSESSO	69
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	70

Criterio di stima	70
Fonti d'informazione	70
Valutazione corpi	70
Adeguamenti e correzioni della stima.....	70
Prezzo base d'asta del lotto	70

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2024 alle 12:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Data nomina: 05-02-2024
Data giuramento: 15-02-2024
Data sopralluogo: 15-03-2024
Cronologia operazioni peritali: - 23-02-2024 / Ispezione ipotecaria Bergamo - 15-03-2024 / 1° Sopralluogo Aviatico / Amora Bassa - 15-03-2024 / Sopralluogo San Giovanni Bianco / Via Piazza e Via Roncaglia - 02-04-2024 / Accesso Atti - Comune di Aviatico e 2° Sopralluogo Amora Bassa - 02-04-2024 / Accesso Atti - Comune di San Giovanni Bianco

Beni in **Aviatico (BG)**
Località/Frazione **Amora Bassa**
Via Amora Bassa 4H

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 3418, subalterno 4, indirizzo Via Amora Bassa n. 4H, piano S1 - T, comune Aviatico, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 76 mq, rendita € 271,14

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ---

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 9, particella 3418, subalterno 7, indirizzo Via Amora Bassa 4 H, piano P interrato, comune Aviatico, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 31.56

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ----

Confini: a nord con Sub. 8 , a sud con il cortile esterno, a ovest con SUB . 2 - Beni comuni non censibili, a est con il corsello

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

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto 001 si trova nel Comune di Aviatico nella frazione di Amora Bassa in una zona prevalentemente residenziale; a ridosso della strada principale a doppia corsia e a pochi Km dal centro di Aviatico, località turistica di Selvino. Nello specifico è situato all'interno di un'area complessiva più ampia, di circa mq 800 identificata con mappale n. 3418, che contiene anche i Lotti 005 e 006, accessibile sia dalla strada a nord che dalla strada a sud, attraverso un sistema di scalinate in pietra che si alterna al sistema di terrazzamenti e dei giardini esclusivi per lo più coltivati a prato e qualche essenza arborea. L'unità immobiliare fa parte di due corpi di fabbrica leggermente traslati tra loro, posti su un terreno dalla consistente pendenza. E' composta da un appartamento identificata con il sub. 4 e da un' autorimessa identificata con il sub. 7, collocata in altro fabbricato interrato, separato dal principale. I collegamenti tra la singola unità abitativa con le quote della strada e con l'autorimessa situata in altro fabbricato, sono identificati come "bene comune non

censibile (subb. 1- 2-3)". La pavimentazione dei percorsi comuni è in pietra. Le aree a verde (prato, arbusti) sono delimitate da muretti a secco e camminamenti. L'area di pertinenza comune comprende anche lo spazio di accesso, antistante il fabbricato delle autorimesse, il corsello e l'area verde soprastante le autorimesse stesse.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Selvino.

Attrazioni paesaggistiche: tornanti di Selvino - Monte Cornagera - Monte Misma.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Bernardino - Osservatorio astronomico di Ganda.

Principali collegamenti pubblici: Stazione degli Autobus S20a 40 metri, Selvino via Aviatico - Funivia 2,2 Km - 33 minuti circa a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB - Autorimessa**

L'immobile è costituito dai seguenti beni:

- un unico vano al piano seminterrato adibito a taverna per una superficie lorda di circa 52 mq
- quattro vani posti al piano rialzato composti da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno cieco per una superficie lorda di circa 53 mq
- un giardino esclusivo
- n. 1 autorimessa pertinenziale

Il tutto così censito presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Aviatico - Foglio 9 - mappale 3418:

- sub. 4, p. S1 - R, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 5 per una superficie catastale di 76 mq
- sub. 7, p. S1, cat C/6, cl. 2, consistenza e sup. catastale di 13 mq

Superficie complessiva di circa mq **198,25**

E' posto al piano: piano seminterrato e piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel: seconda metà anni '80

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: al piano seminterrato una porta in ferro verniciato e vetro consente l'accesso all'ampio locale identificato con il SUB. 4 e utilizzato come deposito con un'altezza interna di 2.29 mt circa. Una finestrella e la porta di accesso sono le uniche fonti di aria e di luce naturale. Le pareti e il soffitto presentano tracce di umidità. La pavimentazione è in gres porcellanato grigio chiaro. È presente una stufa non funzionante, rimangono a vista cavi elettrici volanti. In generale il locale al piano seminterrato si presenta in condizioni scarse.

Una scala esterna in c.a. rivestita in pietra consente il collegamento con il piano rialzato. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite una terrazza chiusa da un cancelletto con un parapetto in ferro e legno con altezza non a norma di legge. L'entrata è costituita da una porta finestra non blindata che si apre direttamente sulla cucina/sala. Dal soggiorno, la presenza di un balcone permette l'affaccio sulla valle. Il resto dell'unità immobiliare è composto da un bagno, con i sanitari e il box doccia, oltre a due camere.

Le finiture interne del piano rialzato sono in condizioni generali discrete. Le porte delle camere e del bagno a battente, sono in legno tamburato marrone. La pavimentazione è in ceramica tipo granito; nel bagno è di color rosso mentre le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica rigata grigia fino all'altezza di 2.10 m, circa. Nella cucina la parete dietro il piano cottura è piastrellata in ceramica chiara. Gli zoccolini sono in legno marrone scuro. I serramenti sono a battente, in legno, con vetro camera. Gli oscuranti sono costituiti

da persiane in legno.

Ogni locale eccettuato il bagno è areato naturalmente; l'impianto elettrico è presente; nel soggiorno e in una delle camere sono installati due radiatori ma la caldaia è assente. Si presume che l'appartamento fosse riscaldato dalla stufa posizionata al piano interrato. In generale i locali al piano rialzato si presentano in discrete condizioni.

L'autorimessa di pertinenza (SUB. 7) è la prima entrando sulla sinistra dell'immobile che contiene i posti auto privati delle rispettive unità abitative. Non è dotata di collegamenti diretti all'abitazione. È stata realizzata al di sotto di uno dei terrazzamenti del lotto e si presenta in buone condizioni. L'altezza interna è di 2.30 m circa, la pavimentazione è in battuto di cemento, è presente l'impianto elettrico e la basculante è assente. L'accesso al corsello comune avviene tramite un portone in ferro, dalla strada, a sud.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: soggiorno con cucina e camera - piano rialzato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: soggiorno con cucina e camera - piano rialzato
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano rialzato
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cementegola condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno e cucina - piano rialzato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano seminterrato
<i>Rivestimento</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno e cucina piano rialzato
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano rialzato
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano rialzato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	l'impianto elettrico è presente al piano rialzato e non è presente al piano seminterrato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	è presente una stufa a pellet
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



Accesso P. sem



Taverna P. sem.



ingresso + Cottura



Soggiorno



Camera 1

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: C.E. n. 19/1984 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1984 al n. di prot. 830

Rilascio in data 24/11/1984 al n. di prot. 19

NOTE: In merito alle Pratiche edilizie si segnala Voltura e cointestazione della C.E. n. 19/1984 del 13 febbraio 1986 effettuata da Carrara Arnaldo quale rappresentante della S.n.c. F.Ili Carrara.

Numero pratica: C.E. n.6 - OM /87 - 1a variante

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: come da disegni allegati - Autorimesse

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/11/1986 al n. di prot. 2052

Rilascio in data 20/02/1987 al n. di prot. 6/OM

NOTE: Si segnala Voltura e cointestazione della C.E. n. 19/1984 del 13 febbraio 1986 effettuata da Carrara Arnaldo quale rappresentante della S.n.c. F.Ili Carrara.

Numero pratica: C.E. n. 18/OM del 1988 - 2a variante

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/01/1988 al n. di prot. 145

Rilascio in data 06/04/1988 al n. di prot. 18/OM

Abitabilità/agibilità in data 13/02/1998 al n. di prot. 1998-0001

NOTE: dichiarazione su abitabilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - assenza di alcuni tavolati corrispondenti alla cantina e al bagno, al piano seminterrato, - lieve difformità di alcuni tavolati, al piano rialzato

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - demolizione di tavolati per distribuzione interna piano seminterrato - formazione di una spalletta e di una controparete al piano rialzato

Oneri di regolarizzazione	
Pratica in Sanatoria - ammenda	€ 516,00
spese tecniche	€ 500,00
Totale oneri: € 1.016,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla pratica edilizia depositata (C.E. n. 18/OM 1988 /2a Variante): si rilevano alcune incongruenze in ordine alla suddivisione interna del piano seminterrato; per quanto riguarda il piano rialzato destinato ad abitazione si rilevano due lievi difformità in corrispondenza della porta di ingresso, con una contro parete per il passaggio di un cavedio, e dell'accesso alla zona notte per la presenza di una spalletta

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV - Il sistema della residenza / Art. 16 - Tessuto consolidato TAV. 11.2 - Previsioni di piano

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - assenza di alcuni tavolati corrispondenti alla cantina e al bagno, al piano seminterrato - lieve difformità di alcuni tavolati, al piano rialzato

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: come da Pratica in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Scheda catastale	€ 350,00
Diritti di segreteria	€ 50,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: la scheda catastale presenta lievi difformità rispetto al progetto depositato e allo stato di fatto rilevato, al piano seminterrato e al piano rialzato, per le quali sarà da prevedere un nuovo riaccatastamento in seguito a Pratica edilizia in sanatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/10/1985 al 06/05/2009. 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 06/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il Notaio Dott. Vincenzo Calderini certifica: Attuale Proprietario: OMISSIS

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. OMISSIS

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in: NCEU a Foglio 9 Particella 3418 Subalterno 4 e Subalterno 7 sono pervenuti per: - atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Bergamo del 6 maggio 2009 repertorio n. 15370 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 12 giugno 2009 al numero di registro generale 35104 e numero di registro particolare 21100 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Aviatico (BG) di cui alla pro- cedura A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 9 Particella 3418 (già Particella 1281/a), soppresso ed unito alla Particella 3733 costituiscono l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per: - atto di compravendita del Notaio Maria Paganoni del 9 ottobre 1985 repertorio n. 1875Z e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 28 novembre 1985 al numero di registro generale 27150 e numero di registro particolare 18718 da OMISSIS

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 9 Particella 3418 (già Particella 1281/a), soppresso ed unito alla Particella 3733 costituiscono l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per: - atto di compravendita del Notaio Maria Paganoni del 29 ottobre 1985 repertorio n. 18752 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 28 novembre 1985 al numero di registro generale 27150 e numero di registro particolare 18718 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: vedi note; A rogito di OMISSIS in data 01/10/1987 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 77.468,53; Importo capitale: € 30.987,41; Note: Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa Di Risparmio Delle Province Lombarde con sede in Milano C.F. 00774480156, domicilio ipotecario eletto in 00187 Roma Via Del Tritone N. 181 (..) a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi note; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450.000; Importo capitale: € 250.000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare Di Intra S.p.a. con sede in Verbania C.F. 00118720036, domicilio ipotecario eletto in Verbania Intra Piazza Aldo Moro N.8 (..) durata 15 anni, a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi nota; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 18.203,70; Note: Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Bergamo del 28 maggio 2012 repertorio n. 2668 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 10 luglio 2013 al numero generale 28320 e al numero particolare 4523 a favore di OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: vedi note iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2024 ai nn. OMISSIS; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Bergamo del 7 gennaio 2024 repertorio n. 10556 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 17 gennaio 2024 al numero generale 2471 e al numero particolare 1609 a favore di OMISSIS

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: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Amora Bassa n. 4/H

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate.

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 specificate. Non è costituito il condominio pertanto non è stato fornito alcun dato

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Tutte le unità immobiliari hanno accesso tramite scale, di conseguenza ad oggi non hanno accessibilità ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è costituito il condominio pertanto non è stato fornito alcun dato

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: Nulla è stato dichiarato in tal senso

Avvertenze ulteriori: Nulla è stato dichiarato in tal senso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando lo scarso stato conservativo dell'immobile oggetto della presente perizia posta in zona periferica. Non essendo disponibile la zona R1 corrispondente alla zona periferica dei Criteri estimativi OMI è stato attuato il valore di mercato minimo riferito alla superficie lorda dell'abitazione (600 euro), così come per l'autorimessa (460 euro) della Fascia centrale - zona B1. I valori si avvicinano a quanto riscontrato anche dalla ricerca dei valori di mercato effettuati.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUB. 4 - Abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimento	53,18	1,00	53,18
SUB. 4 - Taverna piano seminterrato	sup lorda di pavimento	52,67	0,50	26,34
SUB. 4 - Terrazza piano rialzato	sup lorda di pavimento	15,98	0,25	4,00
SUB. 4 - Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	76,42	0,10	7,64
		198,25		91,15

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023 - 2 semestre

Zona: AVIATICO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori:

SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa 1. Box singolo	Identificato al n. SUB. 7 Posto al piano interrato - in altro edificio Sviluppa una superficie complessiva di 14,60 mq Valore a corpo: € 6716
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

OMI e valori del mercato immobiliare

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Aviatico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Aviatico.

12.3 Valutazione corpi:

SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo

Aviatico (BG), Via Amora Bassa 4H

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.696,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUB. 4 - Abitazione piano rialzato	53,18	€ 600,00	€ 31.908,00
SUB. 4 - Taverna piano seminterrato	26,34	€ 600,00	€ 15.804,00
SUB. 4 - Terrazza piano rialzato	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
SUB. 4 - Giardino esclusivo	7,64	€ 600,00	€ 4.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.696,00
Valore corpo			€ 54.696,00
Valore accessori			€ 6.716,00
Valore complessivo intero			€ 61.412,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.412,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB. 4 - Abitazione di tipo economico / SUB. 7 - Autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	91,15	€ 61.412,00	€ 61.412,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.416,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 59.996,00

Valore diritto e quota € 59.996,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.996,00

Lotto: 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Tre appezzamenti di Terreno.

vincolato a standard sito in Aviatico (BG) frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa 4H

Note: Dal Certificati di Destinazione Urbanistica - Prot. n°1203 - le aree site in Comune di Aviatico (BG) censite in catasto terreni sono così classificate: - 4456 e 4457 : STRADA - 4455 : Circa 80% Aree a verde naturale e verde variamente attrezzato (Titolo VIII delle NTA) circa 20% area per parcheggio pubblico in previsione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Aviatico, foglio 9, particella 4455, subalterno --, qualità seminativo , classe T, superficie catastale Are 4 - Ca 50, reddito dominicale: € 1,16, reddito agrario: € 1,63
Derivante da: I terreni riportati in NCT derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 9 particella 2506 (ovvero dal frazionamento dell'originale particella di are 7,00)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ----

Confini: ----

Note: Dal Certificati di Destinazione Urbanistica - Prot. n°1203 - le aree site in Comune di Aviatico (BG) censite in catasto terreni sono così classificate: - 4456 e 4457 : STRADA - 4455 : Circa 80% Aree a verde naturale e verde variamente attrezzato (Titolo VIII delle NTA) circa 20% area per parcheggio pubblico in previsione

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Aviatico, foglio 9, particella 4456, subalterno --, qualità seminativo , classe T, superficie catastale Are 2 - Ca 10, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,76
Derivante da: I terreni riportati in NCT derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 9 particella 2506 (ovvero dal frazionamento dell'originale particella di are 7,00)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ---

Confini: ----

Note: Dal Certificati di Destinazione Urbanistica - Prot. n°1203 - le aree site in Comune di Aviatico (BG) censite in catasto terreni sono così classificate: - 4456 e 4457 : STRADA - 4455 : Circa 80% Aree a verde naturale e verde variamente attrezzato (Titolo VIII delle NTA) circa 20% area per parcheggio pubblico in previsione

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Aviatico, foglio 9, particella 4457, subalterno --, qualità seminativo , classe T, superficie catastale Ca 40, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,14

Derivante da: I terreni riportati in NCT derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 9 particella 2506 (ovvero dal frazionamento dell'originale particella di are 7,00)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ---

Confini: ----

Note: Dal Certificati di Destinazione Urbanistica - Prot. n°1203 - le aree site in Comune di Aviatico (BG) censite in catasto terreni sono così classificate: - 4456 e 4457 : STRADA - 4455 : Circa 80% Aree a verde

naturale e verde variamente attrezzato (Titolo VIII delle NTA) circa 20% area per parcheggio pubblico in previsione

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali indicati dell'Atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 002 oggetto della perizia si trova sempre nel Comune di Aviatico e sempre nella frazione di Amora Bassa in zona prevalentemente residenziale. E' composto dalla piena proprietà di tre appezzamenti di terreni seminativi secondo il catasto terreni. Si segnala che i terreni identificati ai SUB. 4456 e 4457 sono completamente occupati dal sedime stradale: la strada, con l'asfaltatura e tutti gli interventi manutentivi, è stata realizzata dal Comune di Aviatico a proprie spese, senza la formalizzazione degli atti per l'acquisizione del demanio pubblico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Selvino.

Attrazioni paesaggistiche: tornanti di Selvino - Monte Cornagera - Monte Misma.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Bernardino - Osservatorio astronomico di Ganda.

Principali collegamenti pubblici: Stazione degli Autobus S20a 40 metri, Selvino via Aviatico - Funivia 2,2 Km - 33 minuti circa a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al corpo **Tre appezzamenti di Terreno**

appezzamenti di terreni che derivano dal terreno riportato in NCT a Fig. 9 Particella 2506 di are 07.00 soppresso e che ha generato gli immobili di cui alla procedura.

Il certificato notarile del Notaio Vincenzo Calderini li riporta come Seminativo classe 3, così come da Visura Storica per immobile.

il primo terreno, particella 4456, per tutta la sua superficie è costituito di fatto da strada asfaltata. Il CDU lo certifica come 'strada', da considerare a tutti gli effetti di carattere pubblico.

La porzione del secondo terreno, particella 4455, più ampia rispetto agli altri due terreni, ad oggi è in pendenza con vegetazione incolta, costituita da differenti colture arboree ed erbacee. In previsione il CDU lo certifica per l' 80% come aree a verde naturale e a verde variamente attrezzato e per il 20% come aree a parcheggio pubblico.

Il terzo terreno - particella 4457, è adibita a strada asfaltata. Il CDU lo certifica come 'strada', da considerare a tutti gli effetti di carattere pubblico.

I terreni sono censiti al Catasto dei terreni del Comune di Aviatico come segue:

- Seminativo cat. T di Are 4 Ca 50 riportato nel NCT al Foglio 9 - Particella 4455
- Seminativo cat. T di Are 2 Ca 10 riportato nel NCT al Foglio 9 - Particella 4456
- Seminativo cat. T di Ca 40 riportato nel NCT al Foglio 9 - Particella 4457

Superficie complessiva di circa mq **700,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Tessitura prevalente non specificata

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non specificato

Colture erbacee varie

Colture arboree varie

Selvicolture assente

Stato di manutenzione generale: verde incolto e spontaneo

Condizioni generali dell'immobile: nei due appezzamenti di terreno adibiti a strada la parte asfaltata presenta un fondo stradale in buone condizioni di manutenzione e in pendenza. Nell' unico appezzamento di terreno più grande le aree verdi si presentano poco curate e ricche di vegetazione spontanea. Suddette aree non sono delimitate da recinzioni, è presente il muretto di sostegno in cemento, a sud in prossimità della strada.





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Tre appezzamenti di Terreno.

vincolato a standard sito in Aviatico (BG) frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa 4H

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Tre appezzamenti di Terreno.

vincolato a standard sito in Aviatico (BG) frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa 4H

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43_Titolo VIII_2- NTA - Piano delle Regole PGT - TAV. 3 - Inquadramento generale - Cartografia PGT -TAV 11.02 - Previsioni di Piano
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	l'esistenza di due strade e di previsione di piano
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	l'esistenza di due strade e di previsione di piano
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Tre appezzamenti di Terreno.

vincolato a standard sito in Aviatico (BG) frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa 4H

Informazioni in merito alla conformità catastale: Ad oggi catastalmente risultano Terreni - si segnala che sui beni identificati con il SUB. 4456 e SUB. 4457 vi è la presenza di strada asfaltata da considerare a tutti gli effetti di carattere pubblico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il Notaio Dott. Vincenzo Calderini certifica: Attuale Proprietario: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 9 Particella 2506, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per: - atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Bergamo del 6 maggio 2009 repertorio n. 15370 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 12 giugno 2009 al numero di registro generale 35106 e numero di registro particolare 21102 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 9 Particella 2506, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per: - atto di compravendita del Notaio

Giovanni Vacirca del 8 novembre 1990 repertorio n. 32792/3790 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16 novembre 1990 al numero di registro generale 35560 e numero di registro particolare 26311 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450.000; Importo capitale: € 250.000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi note; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 18.203,70; Note: Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2024 ai nn. OMISSIS; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Bergamo a favore di OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Tre appezzamenti di Terreno

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Tre appezzamenti di Terreno
vincolato a standard sito in , Via Amora Bassa 4H

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Tre appezzamenti di Terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni definiti nell'atto di pignoramento come " piena proprietà di Appezzamento di terreno" e definiti come "seminativo, cat. T" per il catasto, si fa riferimento alla tabella dei valori agricoli medi dei terreni, valevole per l'anno 2024 (VAM . Reg. Agr. 4 - Provincia di Bergamo). Si segnala l'esistenza di due tratti di strada asfaltata sui due terreni (part. 4456) e (part. 4457). Sul terzo terreno (part. 4455) si segnala la previsione di destinazione urbanistica ad area a verde naturale, verde variamente attrezzato e parcheggio pubblico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appezzamento terreno part. 4455	superf. esterna lorda	450,00	1,00	450,00
appezzamento terreno part 4456	superf. esterna lorda	210,00	1,00	210,00
Appezzamento di terreno part. 4457	superf. esterna lorda	40,00	1,00	40,00
		700,00		700,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

E' divisibile: i tre appezzamenti di terreno sono catastalmente suddivisi. Si segnala che due di essi sono interamente occupati da sedime stradale ed uno è destinato a standard

11. STATO DI POSSESSO:

Altro vedi note vedi note.

Note: Si segnala che i beni identificati ai mapp. 4456 e 4457 sono completamente occupati dal sedime stradale e che il mapp. 4455 è destinato in previsione ad Aree a verde naturale, verde variamente attrezzato, parcheggio pubblico (Vedi CDU - Titolo VIII - NTA).

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

Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, valevole per l'anno 2024 (VAM . Reg. Agr. 4 - Provincia di Bergamo)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Aviatico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Aviatico.

12.3 Valutazione corpi:

**Tre appezzamenti di Terreno. vincolato a standard
Aviatico (BG), Via Amora Bassa 4H**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezzamento terreno part. 4455	450,00	€ 8,40	€ 3.780,00
appezzamento terreno part 4456	210,00	€ 8,40	€ 1.764,00
Appezzamento di terreno part. 4457	40,00	€ 8,40	€ 336,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.880,00
Valore corpo			€ 5.880,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Tre appezzamenti di Terreno	vincolato a stand- ard	700,00	€ 5.880,00	€ 5.880,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 5.880,00

Valore diritto e quota € 5.880,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 5.880,00

Lotto: 005**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 3418, subalterno 5, indirizzo Via Amora Bassa 4 H, piano S1 - PR, comune Aviatico, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 66 mq, rendita € 244,03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): -----

Confini:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 3418, subalterno 8, indirizzo Via Amora Bassa 4 H, piano P Interrato, comune Aviatico, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 29,13

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): -----

Confini: a nord con Sub. 9 - a sud con SUB 7, a ovest con SUB . 2 - Beni comuni non censibili, a est con il corsello

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

Il lotto 005 si trova nel Comune di Aviatico nella frazione di Amora Bassa in una zona prevalentemente residenziale; a ridosso della strada principale a doppia corsia e a pochi Km dal centro di Aviatico, località turistica di Selvino. Nello specifico è situato all'interno di un'area complessiva più ampia, di circa mq 800 identificata con mappale n. 3418, che contiene anche i Lotti 001 e 006, accessibile sia dalla strada a nord che dalla strada a sud, attraverso un sistema di scalinate in pietra che si alterna al sistema di terrazzamenti e dei giardini esclusivi per lo più coltivati a prato e qualche essenza arborea. L'unità immobiliare fa parte di due corpi di fabbrica leggermente traslati tra loro, posti su un terreno dalla consistente pendenza. E' composta da un appartamento identificata con il sub. 5 e da un' autorimessa pertinenziale identificata con il sub. 8, collocata in altro fabbricato interrato, separato dal principale. I collegamenti tra la singola unità abitativa con le quote della strada e con l'autorimessa situata in altro fabbricato, sono identificati come "bene comune non censibile (subb. 1- 2-3)". La pavimentazione dei percorsi comuni è in pietra. Le aree a verde (prato, arbusti) sono delimitate da muretti a secco e camminamenti. L'area di pertinenza comune comprende anche lo spazio di accesso, antistante il fabbricato delle autorimesse, il corsello e l'area verde soprastante le autorimesse stesse.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Selvino.

Attrazioni paesaggistiche: tornanti di Selvino - Monte Cornagera - Monte Misma.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Bernardino - Osservatorio astronomico di Ganda.

Principali collegamenti pubblici: Stazione degli Autobus S20a 40 metri, Selvino via Aviatico - Funivia 2,2 Km
- 33 minuti circa a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB - Autorimessa**

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti beni:

- un vano al piano seminterrato adibito a ripostiglio, per una superficie lorda di circa 10 mq
- quattro vani posti al piano primo composti da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno cieco, per una superficie lorda di circa 52 mq
- un giardino esclusivo
- n. 1 autorimessa pertinenziale

Il tutto così censito presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Aviatico - Foglio 9 mappale 3418:

- sub. 5, S1-P1, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 4,5 - Superficie catastale di 66 mq
- sub. 8, S1, cat.2, consistenza e sup. catastale 12 mq

Superficie complessiva di circa mq **162,75**

E' posto al piano: piano seminterrato e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: metà degli anni '80

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 circa

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento al piano primo presenta le medesime caratteristiche del Sub. 4, ovvero dell' appartamento sottostante. Anche l'accesso al piano primo avviene tramite una sca- la esterna rivestita in pietra, che porta ad una terrazza. Il percorso per arrivare all'appartamento può avvenire dalla quota della strada, a nord e dalla strada a sud.

Al piano seminterrato è posizionato il vano di pertinenza del SUB. 5, classificato come ripostiglio, ma è stato utilizzato in passato come locale caldaia. Al locale si accede tramite una porta in ferro. Sono presenti cavi elettrici volanti. In generale il locale al piano seminterrato si presenta in condizioni scarse.

L'accesso all'appartamento situato al piano primo avviene tramite la porta finestra non blindata che si apre direttamente sulla cucina/sala. Anche in questa unità immobiliare, vi è un bagno, con i sanitari e box doccia, oltre a due camere.

Le finiture interne dell'appartamento al piano primo sono in discrete condizioni generali. Le porte delle camere e del bagno sono in legno tamburato marrone chiaro. La pavimentazione è in ceramica chiara. Nel bagno le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica rigata grigia fino all'altezza di 2.10 m circa . Nella cucina la parete dietro il piano cottura è in ceramica. Gli zoccolini sono in legno marrone scuro. I serramenti sono a battente, in legno, con vetro camera. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno da ripristinare.

Ogni locale a meno del bagno è areato naturalmente ed è presente l'impianto elettrico. Sono installati alcuni radiatori ma non la caldaia. Ad oggi è presente una stufa. In generale i locali al piano primo si presentano in discrete condizioni.

L'autorimessa di pertinenza (SUB.8) è la seconda entrando sulla sinistra dell'immobile che contiene le altre autorimesse. Non è dotata di collegamenti diretti all'abitazione . E' stata realizzata al di sotto di uno dei terrazzamenti del lotto e si presenta in buone condizioni. L'altezza interna è di 2.30 m circa, la pavimentazione è in battuto di cemento è presente l'impianto elettrico, è assente la basculante. L'accesso al corsello

comune avviene tramite un portone in ferro, dalla strada, a sud.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: soggiorno con cucina e camera - piano primo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: soggiorno con cucina e camera - piano primo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cementegola condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: con una porzione in battuto di cement - piano seminterrato
<i>Rivestimento</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno e cucina - piano primo
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: scarse Riferito limitatamente a: esterna di accesso al piano primo
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
<i>Termico</i>	alimentazione: scarti riciclati diffusori: stufa condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: stufa al piano primo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è presente al piano primo e con cavi a vista piano seminterrato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	al piano primo sono presenti radiatori non collegati a caldaia
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



Fronte Sud- Ovest - P. sem. P. rial e P. 1



Ripostiglio - P. sem.



Accesso



Cucina



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: C.E. n. 19/1984 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1984 al n. di prot. 830

Rilascio in data 24/11/1984 al n. di prot. 19

NOTE: In merito alle Pratiche edilizie si segnala Voltura e cointestazione della C.E. n. 19/1984 del 13 febbraio 1986 effettuata da OMISSIS

Numero pratica: C.E. n.6 - OM /87 - 1a variante

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: come da disegni allegati - Autorimesse

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/11/1986 al n. di prot. 2052

Rilascio in data 20/02/1987 al n. di prot. 6/OM

NOTE: Si segnala Voltura e cointestazione della C.E. n. 19/1984 del 13 febbraio 1986 effettuata da OMISSIS

Numero pratica: C.E. n. 18/OM del 1988 - 2a variante

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/01/1988 al n. di prot. 145

Rilascio in data 06/04/1988 al n. di prot. 18/OM

Abitabilità/agibilità in data 13/02/1998 al n. di prot. 1998-0001

NOTE: dichiarazione su abitabilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - assenza di una porzione di muratura esterna al piano seminterrato - lievi difformità di alcuni tavolati al piano primo

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - demolizione di una porzione di muratura esterna, al piano seminterrato - formazione di una spalletta e di una controparete, al piano primo

Oneri di regolarizzazione	
<i>Pratica in sanatoria - ammenda</i>	€ 516,00
<i>spese tecniche</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 1.016,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla pratica edilizia depositata (C.E. n. 18/OM - 1988 2a Variante): nel piano seminterrato, si rileva l'assenza di una porzione di muratura esterna in corrispondenza dell'ingresso al ripostiglio; nel piano rialzato destinato ad abitazione si rilevano due lievi difformità in corrispondenza della porta di ingresso, con una contro parete per il passaggio di un cavedio, e dell'accesso alla zona notte per la presenza di una spalletta.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV - Il sistema della residenza / Art. 16 - Tessuto consolidato TAV. 11.2 - Previsioni di piano
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - assenza di una porzione di muratura esterna al piano seminterrato
- lievi difformità dei tavolati al piano primo

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: come da Pratica in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Variazione scheda catastale	€ 350,00
Diritti di segreteria	€ 50,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: la scheda catastale presenta lievi difformità rispetto al progetto depositato e allo stato di fatto rilevato, al piano seminterrato e al piano primo, per le quali sarà da prevedere un nuovo riaccatastamento in seguito a Pratica edilizia in sanatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/10/1985 al 06/05/2009. 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 06/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il Notaio Dott.

Vincenzo Calderini certifica: Attuale Proprietario: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in: NCEU a Foglio 9 Particella 3418 Subalterno 4 e Subalterno 7 sono pervenuti per: - atto giudiziario di decreto di trasferimento

immobili del Tribunale Di Bergamo del 6 maggio 2009 repertorio n. 15370 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 12 giugno 2009 al numero di registro generale 35104 e numero di registro particolare 21100 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Aviatico (BG) di cui alla pro- cedura A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 9 Particella 3418 (già Particella 1281/a), soppresso ed unito alla Particella 3733 costituiscono l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per: - atto di compravendita del Notaio Maria Paganoni del 9 ottobre 1985 repertorio n. 1875Z e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 28 novembre 1985 al numero di registro generale 27150 e numero di registro particolare 18718 da OMISSIS

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 9 Particella 3418 (già Particella 1281/a), soppresso ed unito alla Particella 3733 costituiscono l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per: - atto di compravendita del Notaio Maria Paganoni del 29 ottobre 1985 repertorio n. 18752 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 28 novembre 1985 al numero di registro generale 27150 e numero di registro particolare 18718 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: vedi note; A rogito di OMISSIS in data 01/10/1987 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 77.468,53; Importo capitale: € 30.987,41; Note: Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa Di Risparmio Delle Province Lombarde con sede in Milano C.F. 00774480156, domicilio ipotecario eletto in 00187 Roma Via Del Tritone N. 181 (...) a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi note; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450.000; Importo capitale: € 250.000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare Di Intra S.p.a. con sede in Verbania C.F. 00118720036, domicilio ipotecario eletto in Verbania Intra Piazza Aldo Moro N.8 (...) durata 15 anni, a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi nota; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 18.203,70; Note: Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Bergamo del 28 maggio 2012 repertorio n. 2668 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 10 luglio 2013 al numero generale 28320 e al numero particolare 4523 a favore di OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: vedi note iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2024 ai nn. OMISSIS; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Bergamo del 7 gennaio 2024 repertorio n. 10556 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 17 gennaio 2024 al numero generale 2471 e al numero particolare 1609 a favore di OMISSIS

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: SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Amora Bassa n. 4/H

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificate.

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 specificate. Non è costituito il condominio pertanto non è stato fornito alcun dato

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** ---**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Tutte le unità immobiliari hanno accesso tramite scale, di conseguenza ad oggi non hanno accessibilità ai soggetti diversamente abili**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è costituito il condominio pertanto non è stato fornito alcun dato**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:** Nulla è stato dichiarato in tal senso**Avvertenze ulteriori:** Nulla è stato dichiarato in tal senso**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando lo scarso stato conservativo dell'immobile oggetto della presente perizia posta in zona periferica. Non essendo disponibile la zona R1 corrispondente alla zona periferica dei Criteri estimativi OMI è stato attuato il valore di mercato minimo riferito alla superficie lorda dell'abitazione (600 euro), così come per l'autorimessa (460 euro) della Fascia centrale - zona B1. I valori si avvicinano a quanto riscontrato anche dalla ricerca dei valori di mercato effettuati.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUB. 5 - Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	53,18	1,00	53,18
SU. 5 - Terrazza piano primo	sup lorda di pavimento	15,98	0,25	4,00
SUB. 5 - Ripostiglio piano seminterrato	sup lorda di pavimento	10,41	0,10	1,04
SUB. 5 - Giardino esclusivo - concorrenza con sup. U.I.	sup lorda di pavimento	63,59	0,10	6,36
SUB. 5 - Giardino esclusivo oltre sup. U.I.	sup lorda di pavimento	19,59	0,02	0,39
		162,75		64,97

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023 - 2 semestre

Zona: AVIATICO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori:

SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa 1. Box singolo	Identificato al n. Sub. 8 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 12,44 mq Valore a corpo: € 5723
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

OMI e valori del mercato immobiliare

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Aviatico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Aviatico.

12.3 Valutazione corpi:

SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo

Aviatico (BG), Via Amora Bassa 4H

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.982,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUB. 5 - Abitazione piano primo	53,18	€ 600,00	€ 31.908,00
SU. 5 - Terrazza piano primo	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
SUB. 5 - Ripostiglio piano seminterrato	1,04	€ 600,00	€ 624,00
SUB. 5 - Giardino esclusivo - concorrenza con sup. U.I.	6,36	€ 600,00	€ 3.816,00
SUB. 5 - Giardino esclusivo oltre sup. U.I.	0,39	€ 600,00	€ 234,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.982,00

Valore corpo	€ 38.982,00
Valore accessori	€ 5.723,00
Valore complessivo intero	€ 44.705,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.705,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB. 5 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 8 - Autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	64,97	€ 44.705,00	€ 44.705,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.416,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 43.289,00

Valore diritto e quota € 43.289,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.289,00

Lotto: 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Auto-rimesse.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H

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 foglio 9, particella 3418, subalterno 6, indirizzo Via Amora Bassa n. 4H, piano S1-PR -P1, comune Aviatico, categoria A/3, classe 2, consistenza 8.0 vani, superficie 144 mq, rendita € 433,82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ----

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 9, particella 3418, subalterno 9, indirizzo Via Amora Bassa n. 4H, piano P interrato, comune Aviatico, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 29,13

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ----

Confini: a nord con terrapieno - a sud con SUB. 8, a est con il corsello, a ovest con la scala esterna - SUB. 2 - bene comune non censibile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 3418, subalterno 10, indirizzo Via Amora Bassa n. 4H, piano P interrato, comune Aviatico, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 29,13

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ----

Confini: a nord con altra proprietà - a sud con il cortile esterno, a est con la scala esterna - SUB. 2 - bene comune non censibile, a ovest con il corsello

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con i dati riportati nell'Atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto 006 si trova nel Comune di Aviatico nella frazione di Amora Bassa in una zona prevalentemente residenziale; a ridosso della strada principale a doppia corsia e a pochi Km dal centro di Aviatico, località turistica di Selvino. Nello specifico è situato all'interno di un'area complessiva più ampia, di circa mq 800 identificata con mappale n. 3418, che contiene anche i Lotti 001 e 005, accessibile sia dalla strada a nord che dalla strada a sud, attraverso un sistema di scalinate in pietra che si alterna al sistema di terrazzamenti e

dei giardini esclusivi, per lo più coltivati a prato e qualche essenza arborea. L'unità immobiliare fa parte di due corpi di fabbrica leggermente traslati tra loro, posti su un terreno dalla consistente pendenza. E' composta da un'abitazione, che si sviluppa su tre livelli, identificata con il sub. 6, da un' autorimessa pertinenziale identificata con il sub. 9, e dall'autorimessa identificata con il sub. 10, collocate in altro fabbricato interrato, separato dal principale. I collegamenti tra la singola unità abitativa con le quote della strada e con le autorimesse situate in altro fabbricato, sono identificati come "bene comune non censibile (subb. 1- 2- 3)". La pavimentazione dei percorsi comuni è in pietra. Le aree a verde (prato, arbusti) sono delimitate da muretti a secco e camminamenti. L'area di pertinenza comune comprende anche lo spazio di accesso, antistante il fabbricato delle autorimesse, il corsello e l'area verde soprastante le autorimesse stesse.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Selvino.

Attrazioni paesaggistiche: tornanti di Selvino - Monte Cornagera - Monte Misma.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Bernardino - Osservatorio astronomico di Ganda.

Principali collegamenti pubblici: Stazione degli Autobus S20a 40 metri, Selvino via Aviatico - Funivia 2,2 Km - 33 minuti circa a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB e SUB. 10 - Autorimesse**

L'immobile è costituito dai seguenti beni:

- un vano al piano seminterrato adibito a taverna oltre ai locali accessori della cantina e della caldaia per una superficie lorda di 51 mq circa
- tre vani posti al piano rialzato composti da soggiorno, cucina e bagno per una superficie lorda di 50 mq circa
- quattro vani posti al piano primo composti da tre camere e un bagno per una superficie lorda di 50mq circa
- un giardino esclusivo
- n. 1 autorimessa pertinenziale
- n.1 autorimessa

Il tutto censito presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Aviatico - Foglio 9 mappale 3418:

- sub. 6, p. S1-R1- P1, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 8 per una sup. catastale di 144 mq
- sub. 9, p S1, cat A/3, cl 2, consistenza e sup. catastale di 12 mq
- sub.10, p S1, cat A/3, cl 2, consistenza e sup. catastale di 14 mq

Superficie complessiva di circa mq **234,22**

E' posto al piano: seminterrato-rialzato e primo

L'edificio è stato costruito nel: metà anni '80

L'edificio è stato ristrutturato nel: ----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ----; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'unità abitativa si sviluppa su tre piani collegati internamente da una scala a chiocciola per una superficie lorda di circa 152 mq. L'accesso principale all'abitazione è consentito dalla quota del piano seminterrato raggiungibile, dall'esterno, sia dalla scala che da sud attraversa il giardino esclusivo, sia da nord; utilizzando le scale e i terrazzamenti.

Al piano seminterrato i locali si presentano ancora al rustico. La caldaia è installata in un vano di pertinenza. Tramite la scala a chiocciola in ferro battuto si raggiunge il piano rialzato. Un disimpegno distribuisce al

soggiorno, tramite un'apertura con arco, alla cucina e al bagno. Dalla porta finestra del soggiorno si accede ad un balcone. La scala a chiocciola prosegue fino al piano primo dove un disimpegno distribuisce alle tre camere e al secondo bagno. Sia le camere a sud che il bagno e la camera a nord accedono ai rispettivi balconi.

La superficie del piano rialzato è pavimentata in gres porcellanato color chiaro. Tutte le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica chiara per un'altezza di 1.60 m circa. Nel bagno il pavimento è in ceramica color marrone chiaro e tutte le pareti sono rivestite in ceramica con la stessa variante di colore per un'altezza di 1.80 m circa. Sono presenti i sanitari e la vasca.

La moquette che rivestiva la superficie pavimentata del piano primo è stata rimossa ed è stato lasciato lo strato di collante. La pavimentazione e le pareti del bagno al piano primo sono in piastrelle di gres porcellanato color cipria per un'altezza di 1.80 m circa.

Le finiture interne dell'appartamento necessitano di manutenzione. il portone d'ingresso è in ferro verniciato e vetro, così come le due porte della caldaia e della cantina. Le porte della cucina, delle camere e dei bagni sono in legno tamburato marrone. I serramenti sono a battente, in legno, con vetro camera. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

L'abitazione ha l'esposizione a nord-sud, con doppio affaccio; ogni locale è areato e illuminato naturalmente. Al piano primo ci sono tracce di umidità negli angoli; è dotato di impianto elettrico ai piani rialzato e primo; l'impianto di riscaldamento è termo autonomo con radiatori. La caldaia è alimentata a metano (marca Beretta), manca di libretto dell'impianto e la fornitura non è funzionante. I balconi in c.a. sono rivestiti in pietra e dotati di un parapetto in ferro verniciato. In generale l'abitazione si presenta in condizioni scarse.

L'autorimessa di pertinenza (SUB.9) è la terza entrando a sinistra del fabbricato che contiene le altre autorimesse. Non è dotata di collegamenti diretti all'abitazione. E' stata realizzata al di sotto di uno dei terrazzamenti del lotto e si presentano in buone condizioni. L'altezza interna è di 2.30 m circa, la pavimentazione è in battuto di cemento, è presente impianto elettrico, manca la basculante. L'accesso al corsello comune avviene tramite un portone in ferro, dalla strada, a sud.

L'autorimessa (SUB.10) è la prima entrando sulla destra del fabbricato che contiene le altre autorimesse e presenta le medesime caratteristiche sopra descritte (SUB. 9).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno - camere - soggiorno
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: soggiorno - cucina
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano seminterrato
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cementegola condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato

	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano rialzato e bagno piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: moquette condizioni: pesime Riferito limitatamente a: al piano primo la moquette è stata rimossa dai locali del disimpegno e delle camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano seminterrato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano seminterrato
<i>Rivestimento</i>	materiale: ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno e cucina piano rialzato
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola condizioni: scarse Riferito limitatamente a: scala interna in ferro di collegamento ai piani dal seminterrato al piano rialzato e primo
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse Riferito limitatamente a: presente al piano rialzato e piano primo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano primo e rialzato
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	è presente al piano rialzato e al piano primo.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con caldaia a metano e radiatori
<i>Stato impianto</i>	non funzionante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Fronte sud con scalinata di pertinenza



Taverna- P. sem.



Bagno - P. rialzato



Soggiorno



Camera - P. 1

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C.E. n. 19/1984 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1984 al n. di prot. 830

Rilascio in data 24/11/1984 al n. di prot. 19

NOTE: In merito alle Pratiche edilizie si segnala Voltura e cointestazione della C.E. n. 19/1984 del 13 febbraio 1986 effettuata da OMISSIS

Numero pratica: C.E. n.6 - OM /87 - 1a variante

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: come da disegni allegati - Autorimesse

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/11/1986 al n. di prot. 2052

Rilascio in data 20/02/1987 al n. di prot. 6/OM

NOTE: Si segnala Voltura e cointestazione della C.E. n. 19/1984 del 13 febbraio 1986 effettuata da

OMISSIS

Numero pratica: C.E. n. 18/OM del 1988 - 2a variante

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/01/1988 al n. di prot. 145

Rilascio in data 06/04/1988 al n. di prot. 18/OM

Abitabilità/agibilità in data 13/02/1998 al n. di prot. 1998-0001

NOTE: dichiarazione su abitabilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - assenza dei tavolati della scala, al piano seminterrato - eliminazione di una porta, al piano rialzato - differente disegno del balcone sulla facciata nord, al piano primo

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - demolizione dei tavolati, al seminterrato - formazione di un arco di accesso al soggiorno, al piano rialzato - ridimensionamento del balcone, al piano primo

Oneri di regolarizzazione	
<i>Pratica in sanatoria - ammenda</i>	€ 516,00
<i>spese tecniche</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 1.016,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla pratica edilizia depositata (C.E. n. 18/OM -1988- 2a Variante): si segnalano lievi difformità al piano seminterrato, dove sono stati eliminati i tavolati della scala, al piano rialzato, dove la porta è stata sostituita da un apertura ad arco che permette l'accesso diretto alla zona del soggiorno e al piano primo, dove il balcone sul versante nord è stato ampliato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV - Il sistema della residenza / Art. 16 - Tessuto consolidato TAV. 11.2 - Previsioni di piano

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Aviatico (BG) CAP: 24020 frazione: Amora Bassa, Via Amora Bassa n. 4/H**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - assenza dei tavolati della scala, al piano seminterrato - assenza della porta di accesso al soggiorno, al piano rialzato - modifica della dimensione del balcone sulla facciata a nord, al piano primo

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: coma da Pratica in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>scheda catastale</i>	€ 350,00
<i>diritti di segreteria</i>	€ 50,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: la scheda catastale presenta lievi difformità rispetto al progetto depositato e allo stato di fatto rilevato al piano seminterrato, al piano rialzato e al piano primo per le quali sarà da prevedere un nuovo riaccatastamento a seguito della Pratica edilizia in sanatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/10/1985 al 06/05/2009. 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 06/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il Notaio Dott. Vincenzo Calderini certifica: Attuale Proprietario: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in: NCEU a Foglio 9 Particella 3418 Subalterno 4 e Subalterno 7 sono pervenuti per: - atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Bergamo del 6 maggio 2009 repertorio n. 15370 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 12 giugno 2009 al numero di registro generale 35104 e numero di registro particolare 21100 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 9 Particella 3418 (già Particella 1281/a), soppresso ed unito alla Particella 3733 costituiscono l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per: - atto di compravendita del Notaio Maria Paganoni del 9 ottobre 1985 repertorio n. 1875Z e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 28 novembre 1985 al numero di registro generale 27150 e numero di registro particolare 18718 da OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 9 Particella 3418 (già Particella 1281/a), soppresso ed unito alla Particella 3733 costituiscono l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per: - atto di compravendita del Notaio Maria Paganoni del 29 ottobre 1985 repertorio n. 18752 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 28 novembre 1985 al numero di registro generale 27150 e numero di registro particolare 18718 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: vedi note iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/08/2011 ai nn. OMISSIS; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Del Tribunale Di Bergamo del 11 luglio 2011 repertorio n. 1897 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 19 agosto 2011 al numero generale 44654 e al numero particolare 25889 a favore di OMISSIS a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 3418 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 3418 Subalterno 9 siti nel comune di Aviatico (BG) di cui alla procedura.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi note; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 18.203,70; Note: Ipoteca Giudiziar-ia decreto ingiuntivo atto Tribunale di Bergamo del 28 maggio 2012 repertorio n. 2668 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 10 luglio 2013 al numero generale 28320 e al numero particolare 4523 a favore di OMISSIS, per capitale di C 18.203,70 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 40.000,00, a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 3418 (..) Subalterno 10 (..).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2024 ai nn. OMISSIS; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Bergamo del 7 gennaio 2024 repertorio n. 10556 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 17 gennaio 2024 al numero generale 2471 e al numero particolare 1609 a favore di OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse

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: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Amora Bassa n. 4/H

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificate.

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 specificate. Non è costituito il condominio pertanto è stato fornito alcun dato

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Tutte le unità immobiliari hanno accesso tramite scale, di conseguenza ad oggi non hanno accessibilità ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è costituito il condominio pertanto è stato fornito alcun dato

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: Nulla è stato dichiarato in tal senso

Avvertenze ulteriori: Nulla è stato dichiarato in tal senso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando lo scarso stato conservativo dell'immobile oggetto della presente perizia posta in zona periferica. Non essendo disponibile la zona R1 corrispondente alla zona periferica dei Criteri estimativi OMI è stato attuato il valore di mercato minimo riferito alla superficie lorda dell'abitazione (600 euro), così come per l'autorimessa (460 euro) della Fascia centrale - zona B1. I valori si avvicinano a quanto riscontrato anche dalla ricerca dei valori di mercato effettuati.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUB. 6 - Abitazione piano rialzato - zona giorno	sup lorda di pavimento	49,95	1,00	49,95
SUB. 6 - Balcone Abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimento	7,28	0,33	2,40
SUB. 6 - Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	50,09	1,00	50,09
SUB. 6 - Balcone 1 e 2 Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	12,61	0,33	4,16
SUB. 6 - Taverna piano seminterrato	sup lorda di pavimento	35,66	0,50	17,83
SUB. 6 - Cantina + Caldaia piano seminterrato	sup lorda di pavimento	15,56	0,10	1,56
SUB. 6 - Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	63,07	0,10	6,31
		234,22		132,30

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023 - 2 semestre

Zona: AVIATICO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori:

SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse 1. Box singolo	Identificato al n. Sub. 9 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 12,68 mq Valore a corpo: € 5833 Note: Valore Autorimessa SUB.09
SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse 2. Box singolo	Identificato al n. Sub. 10 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 14,95 mq Valore a corpo: € 6877 Note: Valore dell'autorimessa SUB. 10. Lo stato conservativo dell'immobile in cui sono presenti i BOX si presenta buono

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'autorimessa identificata con il sub. 10 è stata inserita nel lotto 006 viste le dimensioni dell'unità abitativa.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

OMI e valori del mercato immobiliare

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Aviatico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Aviatico.

12.3 Valutazione corpi:

SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo, con annesso Box singolo Aviatico (BG), Via Amora Bassa 4H

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUB. 6 - Abitazione piano rialzato - zona giorno	49,95	€ 600,00	€ 29.970,00
SUB. 6 - Balcone Abitazione piano rialzato	2,40	€ 600,00	€ 1.440,00
SUB. 6 - Abitazione piano primo	50,09	€ 600,00	€ 30.054,00
SUB. 6 - Balcone 1 e 2 Abitazione piano primo	4,16	€ 600,00	€ 2.496,00
SUB. 6 - Taverna piano seminterrato	17,83	€ 600,00	€ 10.698,00
SUB. 6 - Cantina + Caldaia piano seminterrato	1,56	€ 600,00	€ 936,00
SUB. 6 - Giardino esclusivo	6,31	€ 600,00	€ 3.786,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.380,00
Valore corpo			€ 79.380,00

Valore accessori	€ 12.710,00
Valore complessivo intero	€ 92.090,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.090,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB. 6 - Abitazioni di tipo economico / SUB. 9 e SUB. 10 - Autorimesse	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo, con annesso Box singolo	132,30	€ 92.090,00	€ 92.090,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.416,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 90.674,00

Valore diritto e quota € 90.674,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **90.674,00**

Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**

Via Piazza n. 30

Lotto: 003**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giovanni Bianco (BG), Via Piazza n. 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Piena Proprietà superficiaria che insiste su terreno compresi in Piani di zona P.E.E.P. di proprietà del Comune di San Giovanni Bianco

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS -, foglio 34, particella 243, subalterno

20, indirizzo Via Piazza n. 30, piano T -P1, comune SAN GIOVANNI BIANCO, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 105 mq escluse aree scoperte, rendita € 484,18

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 37,1 (come dagli Atti in possesso dell'Amministrazione Comunale e dall'Amministratore del Condominio)
Confini: Sub. 21, Sub. 19, strada interna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 34, particella 243, subalterno 41, indirizzo Via Piazza sn., piano sem., comune SAN GIOVANNI BIANCO, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie 30 mq, rendita € 44,62

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 37,1 (come dagli Atti in possesso dell'Amministrazione Comunale e dall'Amministratore del Condominio)
Confini: Sub. 40, Sub. 42, strada interna

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

Si conferma la corrispondenza della dei dati catastali con quanto indicato sull'Atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Lotto 003 fa parte di un complesso edilizio realizzato tra il 1984 e il 1987 nella zona urbanistica destinata a zona C1 "PIAZZO" del Piano di zona, sito nel Comune di San Giovanni Bianco, distinta in catasto rustico al Foglio 34 con i mappali n. 243 di Are 30.30, n. 42 di Are 27.90, n. 44 di Are 6.30, n. 45 di Are 0.67 n.43 di Are 16.50 e n.212 di Are 4 per una superficie reale di 8567 mq (85.67 Are). Su predetta area, formante un unico complesso immobiliare, la Società Cooperativa San Giovanni - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata, ha edificato 3 corpi di fabbrica denominati "Lotto A" - "Lotto B" - "Lotto C"; destinati ad appartamenti con le relative pertinenze parti comuni non censibili costituite da accesso, strade interne, parcheggi, giardini e locali deposito, la cabina di trasformazione dell'Enel e la sala riunioni. La Società Cooperativa ha acquistato il diritto di superficie per 99 anni sull'area edificabile e di proprietà comunale. La zona, prevalentemente residenziale, si trova nell'area extraurbana nella restante parte del territorio comunale di San Giovanni Bianco.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Ospedala San Giovanni Bianco (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Molinasco - Val Taleggio.

Attrazioni storiche: Museo Casa di Arlecchino.

Principali collegamenti pubblici: Autobus - B40b - 100 m - 5 minuti a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Aut rimessa**

L'unità immobiliare fa parte del corpo di fabbrica denominato "Lotto B" ed è costituita dai seguenti beni:

- a piano terra, da un un vano oltre cucina e servizio,
- a piano primo da tre vani oltre al servizio.
- a piano seminterrato di un fabbricato vicino, da un vano uso Autorimessa di pertinenza con annessa cantina.

Il tutto Censito nel N.C.E.U. alla partita 919 - al foglio 34 n. mappale 243 al :

- SUB. 20, cat. A/2 , Via Piazza n. 30 - Piano T-1 - consistenza di vani 7,5 per una sup. catastale di 120 mq

- SUB. 41, cat. C/6, Via Piazza sn - Piano Sem - consistenza 27 mq per una sup. catastale di 30 mq

Superficie complessiva di circa mq **251,12**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è situata nel secondo blocco di case a schiera del "Lotto B" e si sviluppa al piano terra e al primo per una superficie lorda di 112 mq circa.

Dal vialetto dell'area di pertinenza esterna coltivata a prato e arbusti e parzialmente pavimentata, si accede al disimpegno di ingresso che distribuisce al bagno di servizio, alla cucina abitabile e all'ampio soggiorno che si affaccia sul giardino esclusivo a sud. Attraverso una scala rivestita in marmo chiaro si accede al piano superiore della zona notte. Il disimpegno collega tre camere da letto e il bagno.

La superficie al piano terra è costituita da una pavimentazione in ceramica color grigio chiaro. In cucina le pareti del piano cottura e che ospitano gli arredi sono rivestite in piastrelle ceramiche bianche.

La superficie del piano primo è in parquet. Il pavimento del bagno è in ceramica così come tutte le pareti che sono rivestite per un'altezza di 2,10 m circa.

Le finiture interne dell'appartamento sono in buone condizioni generali. Il portoncino di ingresso è a doghe in legno e non blindato. Le porte delle camere e del bagno a battente, sono in legno tamburato color marrone. I serramenti esterni sono a battente, in legno, con vetro camera. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

L'abitazione ha l'esposizione a nord - sud, con doppio affaccio; ogni locale è areato naturalmente; è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento termo autonomo e radiatori in alluminio. La caldaia (modello Riello) è alimentata a metano e la fornitura è funzionante. Nel soggiorno sono presenti anche una stufa a pellet e un camino. Il balcone ha la pavimentazione in piastrelle di gres color beige con piano in marmo. Il tetto è rivestito con cementegole. In generale l'appartamento si presenta in buone condizioni.

L'autorimessa di pertinenza con annessa la cantina, si trovano al piano seminterrato di un altro fabbricato vicino raggiungibile a piedi. Entrambi i locali hanno un'altezza utile interna di 2.50 m circa, le pareti sono intonacate, la pavimentazione in piastrelle di gres color rosso. L'autorimessa è chiusa da basculante metallica verniciata ed è accessibile dall'esterno del fabbricato, tramite il corsello comune.

L'abitazione e l'autorimessa con cantina insistono su un terreno di proprietà comunale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro Riferito limitatamente a: cancelletto di accesso alla proprietà
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cementegola condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone Riferito limitatamente a: aree esterne di pertinenza e vialetto
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

	Riferito limitatamente a: piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo - disimpegno e camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo - bagno
<i>Rivestimento</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagni e cucina
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: sacala interna di collegamento tra il piano terra e piano primo
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: radiatori Riferito limitatamente a: al piano terra è presente anche una stufa

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	-
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a metano
<i>Stato impianto</i>	modello Riello - funzionante
<i>Note</i>	Si segnala anche la presenza di una stufa a pellet nel locale soggiorno
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Fronte Nord



Soggiorno



Cucina



Bagno - P1



Autorimessa + Cantina

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C.E. n. 932/84 - reg. costruz. n. 1313 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Complesso edilizio in p.z. 167 a San Giovanni Bianco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 07/12/1984 al n. di prot. 932

Numero pratica: C.E. n. 932/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 932 costruzione complesso residenziale in località Piazza

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/01/1988 al n. di prot. 161

Rilascio in data 04/05/1988 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/11/2003 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giovanni Bianco (BG), Via Piazza n. 30**

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

Note: lo stato di fatto rilevato corrisponde al progetto depositato

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giovanni Bianco (BG), Via Piazza n. 30**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art.21_Ambiti a Prevalente destinazione residenziale di completamento - Zona B2 PGT - Variante n. 1 Piano delle Regole TAV. C2.VAR 1- Discipline delle aree - 5
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piani di zona PEEP
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 1985 tra il Comune di San Giovanni Bianco e la Cooperativa San Giovanni coop. edilizia a r. l. per l'assegnazione di un'area di diritto di superficie sita nel Piano di Zona, ex legge
Obblighi derivanti:	Obblighi derivanti dalla Convenzione (vedi Allegati - AVIATICO LOTTI 003-004)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giovanni Bianco (BG), Via Piazza n. 30**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La scheda catastale corrisponde al progetto depositato e allo stato di fatto rilevato, a meno di una lievissima incongruenza nella posizione di un tavolo della cucina al piano terra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/06/1989 al 12/06/2009. 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 06/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il Notaio Dott. Vincenzo Calderini certifica: Attuale Proprietario: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria gli immobili riportati in NCEU a Foglio 34 Particella 243 Subalterno Z0, riportati in NCEU a Foglio 34 Particella

243 Subalterno 41 sono pervenuti per: - atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Bergamo del 19 giugno 2009 repertorio n. 15370 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 22 giugno 2009 al numero di registro generale 37495 e numero di registro particolare 22638 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di San Giovanni Bianco (BG) di cui alla procedura. Nota in rettifica della formalità trascritta a Bergamo in data 12 giugno 2009 al numero di registro generale 35105 e numero di registro particolare 21101 atto giudiziario decreto di trasferimento immobili. - atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Bergamo del 6 maggio 2009 repertorio n. 15370 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 12 giugno 2009 al numero di registro generale 35105 e numero di registro particolare 21101 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di San Giovanni Bianco (BG) di cui alla procedura. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria gli immobili riportato in NCEU a Foglio 34 Particella 243 Subalterno 20, riportato in NCEU a Foglio 34 Particella 243 Subalterno 41 sono pervenuti per: - atto di compravendita del Notaio G.b. Anselmo del 26 aprile 1989 repertorio n. 123009 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 1 giugno 1989 al numero di registro generale 15174 e numero di registro particolare 11126 da San Giovanni Società Cooperativa Edilizia A Responsabilità Limitata con sede in San Giovanni Bianco (BG) C.F. 01426890164 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di San Giovanni Bianco (BG) di cui alla procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450.000; Importo capitale: € 250.000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare Di Intra S.p.a. con sede in Verbania C.F. 00118720036, domicilio ipotecario eletto in Verbania Intra Piazza Aldo Moro N.8.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: vedi note; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/07/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 18.203,70; Note: Ipoteca Giudiziarie decreto ingiuntivo atto Tribunale di Bergamo a favore di OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2024 ai nn. OMISSIS; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Bergamo a favore di OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - 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: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Piazza n. 30

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 575,41.

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: € 00,00 . Non ci sono spese scadute e insolte alla data della perizia

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 37,100 (rif. Nota del Comune di San Giovanni Bianco e dell' Amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Si specifica che solo il piano terra e il box di pertinenza sono accessibili ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla è stato dichiarato in tal senso

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla è stato dichiarato in tal senso

Avvertenze ulteriori: L'edificio insiste su un terreno di proprietà comunale

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando lo stato conservativo buono dell'immobile oggetto della presente perizia posto in zona periferica-R1, attuando il valore di mercato medio riferito alla superficie lorda dell'abitazione e dell'autorimessa di pertinenza. Dalla valorizzazione parziale è stato decurtato il valore del terreno secondo quanto indicato nella presente perizia al paragrafo 12. Valutazione Complessiva del Lotto ai punti 12.1/Criteri di Stima e 12.4/ Adeguamento e correzione della stima

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	53,21	1,00	53,21
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	59,30	1,00	59,30
Balcone P1	sup lorda di pavimento	4,03	0,33	1,33
Aree pavimentate esterne	sup lorda di pavimento	10,91	0,25	2,73
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	94,39	0,10	9,44
Autorimessa	sup lorda di pavimento	23,24	1,00	23,24
Cantina	sup lorda di pavimento	6,04	0,10	0,60
		251,12		149,85

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

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

Per il diritto di superficie non riscattato è stata considerata una decurtazione dalla consistenza complessiva della villetta di euro pari a circa 10.000 euro, così suddivisa:

- importo comprensivo dell'attuale e temporaneo Valore di Riscatto del Diritto di Superficie, corrispondente agli immobili identificati in mappa al fg.34 - part. 243 - sub. 20 (appartamento) e sub. 41 (box) determinato in millesimi di proprietà pari a 37,1;

- diritti di segreteria per l'istruttoria delle pratiche e per la sottoscrizione dell'Atto notarile, secondo le indicazioni del Segretario Comunale - Responsabile del Servizio del Comune di San Giovanni Bianco (Rif. Allegati - SAN G. BIANCO LOTTI 003-004)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di San Giovanni Bianco;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco;

Altre fonti di informazione: Mercato immobiliare del web.

12.3 Valutazione corpi:**SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]
San Giovanni Bianco (BG), Via Piazza n. 30**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.932,42.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	53,21	€ 890,00	€ 47.356,90
Abitazione P1	59,30	€ 890,00	€ 52.777,00
Balcone P1	1,33	€ 890,00	€ 1.183,70
Aree pavimentate esterne	2,73	€ 890,00	€ 2.429,70
Giardino esclusivo	9,44	€ 890,00	€ 8.401,60
Autorimessa	23,24	€ 398,00	€ 9.249,52
Cantina	0,60	€ 890,00	€ 534,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.932,42
Valore corpo			€ 121.932,42
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.932,42
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.932,42

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB. 20 - Abitazione di tipo civile / SUB. 41 - Auto-	Abitazione di tipo civile [A2]	149,85	€ 121.932,42	€ 121.932,42

rimessa				
---------	--	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
valore di riscatto del diritto di superficie	€ -9.540,90
costi procedure per sottoscrizione Atto notarile e spese accessorie	€ -650,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 111.741,52
Valore diritto e quota	€ 111.741,52

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.741,52
---	---------------------

Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione **Roncaglia Entro**
Via Roncaglia Entro n. 53

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

Identificativo corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG) frazione: Roncaglia Entro, Via Roncaglia Entro n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 24, particella 109, subalterno 2, indirizzo Via Roncaglia Entro n. 53, piano T -1, comune SAN GIOVANNI BIANCO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5, superficie 93, rendita € 222,08

Derivante da: Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 26/06/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ----

Confini: a nord: con altra unità immobiliare a est: con la strada a sud: con la strada a ovest: con mapp.106

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

La scheda catastale relativa all'unità immobiliare è stata aggiornata da parte della sottoscritta C.T.U. (come da istanze della G.E. del 26/04/24 e 18/06/24), pertanto non si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati alla data dell'Atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto 004, è situato sempre nel Comune di San Giovanni Bianco, all'interno del nucleo storico della frazione di Roncaglia Entro Alta.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Camerata Cornello.

Attrazioni paesaggistiche: Val Taleggio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **SUB: 2 - Abitazione di tipo economico**

L'unità abitativa oggetto della presente procedura è costituita da una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, composto da 4 vani ed accessori, con accesso diretto dalla Via Roncaglia al n. 53, che si sviluppa su due livelli: piano terra e primo.

Si segnala che all'interno della stessa unità immobiliare, la terrazza esterna, l'atrio e il vano scala sono identificati come "SUB. 5 - bene comune non censibile " come risulta dall'Accertamento della proprietà immobiliare urbana del 08.05.2024 (vedi allegati).

Si segnala che il giardinetto recintato adiacente alla terrazza è senza titolo di proprietà da parte dell'esecutato, poiché facente parte di un'area compresa all'interno del sedime della strada di proprietà comunale.

Il tutto quindi risulta censito nel N.C.E.U. alla partita 1247 - al foglio 24, n. mappale 109 al :

- SUB. 2, cat. A/3, cl.1, Via Roncaglia Alta n. 53 - Piano T-1 - consistenza di vani 5 per una sup. catastale di 93 mq

Superficie complessiva di circa mq **91,13**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: anni antecedenti il 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --- ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.25

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è situata in un fabbricato costituito da più unità abitative che fanno riferimento ad altrettanti proprietari e costruito in anni antecedenti il 1958. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e al primo per una superficie lorda di c.a. 85 mq

Dalla terrazza esterna (che risulta bene comune) in battuto di cemento, un atrio di ingresso (sempre bene comune) consente l'accesso al primo vano di proprietà utilizzato come deposito. Il deposito presenta le pareti con varie macchie di umidità di risalita dal terreno e crepature; ha un serramento in legno e vetro camera con avvolgibile in materiale plastico, sostituito in tempi relativamente recenti. Proseguendo dall'atrio, una prima rampa di scale, composta da 4 gradini (anch'essa bene comune), porta ad un disimpegno da cui si accede sia ad una seconda rampa di scale (comune), di collegamento al piano primo, che

all'ampia cucina (secondo vano di proprietà) dotata di ripostiglio, che si sviluppa nel sottoscala e con macchie evidenti di umidità.

Al piano superiore (tutto di proprietà) si trovano il bagno dotato di boiler per l'acqua calda, sanitari con vasca e due camere. Un corridoio porta al balcone (di proprietà) che si affaccia a sud.

La maggior parte della superficie dell'appartamento è costituita da una pavimentazione in graniglia. La graniglia è rossa nel deposito al piano terra, e chiara nell'atrio d'ingresso, nella cucina e nel corridoio di distribuzione con la scala. Al piano superiore la pavimentazione delle camere è costituita da cementine colorate con vari disegni, mentre nel bagno il pavimento è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti per un'altezza di circa 1,70 m. I serramenti in legno e vetro singolo sono bianchi al piano terra e verdi al piano superiore. Gli oscuranti, dove presenti, sono costituiti da persiane in legno, verniciate con una colorazione verde. Le porte sono in legno con vetro smerigliato, verniciate di bianco al piano terra e in verde al piano superiore.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio a sud e sud-est e, ogni locale, è areato naturalmente. Nel complesso si presenta in condizioni scadenti: il portoncino di ingresso a doppio battente è in legno massello scuro e non blindato, l'impianto elettrico non è a norma, e l'unica fonte di riscaldamento è una stufa a pellet posizionata in cucina. Gli intonaci e le tinteggiature delle pareti sono in condizioni scadenti. I soffitti hanno molteplici crepature e nelle camere sono stati ribassati. Nel corridoio del primo piano il solaio in legno è stato lasciato a vista. Il balcone ha la pavimentazione in piastrelle ceramiche color mattone, il parapetto è in ferro non a norma con altezza da terra di 88 cm, ed è presente una tettoia in lamiera ancorata a dei travetti in legno, come copertura. Si specifica che l'altezza media utile interna dei locali di proprietà non supera i 2,25 metri e ogni locale presenta altezze diverse.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: pessime Riferito limitatamente a: bagno
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: pessime Riferito limitatamente a: portafinestra del balcone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pessime Riferito limitatamente a: cucina - camere
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: deposito al piano terra
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: pessime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Marmettoni in graniglia di pietra naturale condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: piano terra , vano scala, corridoio e

	disimpegno piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cementine condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: scarse Note: non è blindato
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: graniglia condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: pessime conformità: non a norma Note: si nota la presenza di cavi volanti senza canaline
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno
<i>Termico</i>	alimentazione: scarti riciclati diffusori: stufa condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina Note: nelle camere e nel bagno non c'è il riscaldamento

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1960
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto non è a norma
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	E' presente una stufa a pellet in cucina e un boiler per l'acqua calda in bagno
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



Fronte sud-est



1° vano di proprietà



2° vano di proprietà



Bagno



4° vano di proprietà

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG) frazione: Roncaglia Entro, Via Roncaglia Entro n. 53

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

Note: Non è stato possibile reperire la pratica edilizia originaria da parte dell'Ufficio Tecnico di Edilizia privata del Comune di San Giovanni Bianco trattandosi di unità immobiliare edificata prima del 1967, come testimonia la mappa planimetrica della direzione generale del Catasto e dei servizi tecnici erariali visionata in sede dell'Accesso agli Atti alla presenza del referente tecnico d'ufficio (vedi gli Allegati alla presente perizia)

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG) frazione: Roncaglia Entro, Via Roncaglia Entro n. 53

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18_Ambito di Antica formazione - zona A - PGT - Variante 2 Piano delle Regole - TAV. C2.VAR.2 - Discipline delle aree - 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITA CATASTALE**Identificativo corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giovanni Bianco (BG) frazione: Roncaglia Entro, Via Roncaglia Entro n. 53**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato necessario ridepositare nuova scheda catastale in seguito alla verifica di difformità edilizie nell'abitazione (assenza di una finestra sulla facciata est e differente posizione di una finestra sulla facciata sud)

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale già effettuato

Descrizione delle opere da aggiornare: - formazione di nuova finestra della seconda camera al piano primo - slittamento della finestra verso l'apertura che affaccia sul balcone del fronte sud

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento n. 1 scheda catastale (abitazione)	€ 450,00
Diritti di segreteria	€ 50,00
Totale oneri: € 500,00	

Note: Si precisa che la variazione della scheda relativa all'abitazione, effettuata dalla sottoscritta C.T.U. (come da Istanza del 26/04/2024), ha comportato l'adeguamento dei valori immobiliari, come da prassi catastale.

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

Note: si segnala che la scheda catastale aggiornata allo stato di fatto rilevato, riporta la scala interna, l'atrio, e la 'terrazza' (SUB. 5) a piano terra (benché ad uso esclusivo dell'abitazione, che si sviluppa su due livelli) accatastati come a.u.i Comune poichè da elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni Tipo mappale n. 395772 depositato all'agenzia del Catasto fabbricati della Provincia di Bergamo del 1993 e dal successivo con Protocollo n BG0048901 del 02/03/2005 risultano essere ancora "bene comune non censibile (cortile-vano scala e atrio)" Ad oggi l'accertamento della proprietà immobiliare urbana con elenco dei subalterni assegnati dell'8 maggio 2024, riporta ancora il SUB. 5 come bene comune non censibile assegnati al SUB. 2 - 701 - Piano T'' (Rif. Allegati alla presente perizia - Parte III)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/10/1992 al 12/06/2009. 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 06/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il Notaio Dott. Vincenzo Calderini certifica: Attuale Proprietario: OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 109 Sub- alterno 2 sono pervenuti per: - atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Bergamo del 6 maggio 2009 repertorio n. 15370 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 12 giugno 2009 al numero di registro generale 35104 e numero di registro particolare 21100 da

OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di San Giovanni Bianco (BG) di cui alla procedura. A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 109 Subalterno 2 è pervenuto per: - atto di compravendita del Notaio Stefania Russo del 15 ottobre 1992 repertorio n. 21455 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 20 ottobre 1992 al numero di registro generale 33826 e numero di registro particolare 23892 da OMISSIS ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di San Giovanni Bianco (BG) di cui alla procedura.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450.000; Importo capitale: € 250.000; Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Intra S.p.a. con sede in Verbania - P.zza Aldo Moro n. 8 - C.F. 00118720036.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2024 ai nn. OMISSIS; Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Bergamo a favore di OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico

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: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Roncaglia Entro n. 53

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate.

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 specificate. Non è costituito il condominio pertanto non è stato fornito alcun dato e non sono pervenute note e spese sulla proprietà

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è costituito il condominio pertanto non è stato fornito alcun dato

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: Nulla è stato dichiarato in tal senso

Avvertenze ulteriori: Nulla è stato dichiarato in tal senso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB: 2 - Abitazione di tipo economico

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa che il calcolo della consistenza è stato effettuato in modo parziale considerando la superficie lorda solo dei locali di proprietà dell'esecutato presenti al piano terra, quali il vano deposito, la cucina e il ripostiglio, e al piano primo ovvero il bagno, le due camere e il corridoio con disimpegno, non essendo in possesso di atti che indichino che la terrazza esterna e l'atrio al piano terra e il vano scala, oltre al giardinetto, siano stati acquistati dal proprietario o lui ne abbia uso esclusivo. A seguito dello scadente stato conservativo dei locali non è stato possibile applicare il valore di mercato minimo (690 euro) preso come riferimento dall'Agenzia del Territorio nella sua interezza. Tale valore è stato ridotto del 50% pari ad una stima di massima per il rifacimento impianto elettrico, inserimento impianto di riscaldamento, messa a norma del parapetto balcone, ripristino degli intonaci.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali di proprietà al piano terra e piano primo	sup lorda di pavimento	86,18	1,00	86,18
balcone piano primo	sup lorda di pavimento	4,95	0,33	1,63
		91,13		87,81

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: 2023-2

Zona: San Giovanni Bianco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Il custode ad oggi non ha fornito contratto di locazione o altra forma di accordo tra l'occupante e il proprie-

tario

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

OMI e valori del mercato immobiliare

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di San Giovanni Bianco;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco.

12.3 Valutazione corpi:**SUB: 2 - Abitazione di tipo economico. Abitazione di tipo economico [A3]****San Giovanni Bianco (BG), Via Roncaglia Entro n. 53**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.294,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali di proprietà al piano terra e piano primo	86,18	€ 345,00	€ 29.732,10
balcone piano primo	1,63	€ 345,00	€ 562,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.294,45
Valore corpo			€ 30.294,45
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.294,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.294,45

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB: 2 - Abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo economico [A3]	87,81	€ 30.294,45	€ 30.294,45

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 29.794,45

Valore diritto e quota € 29.794,45

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **29.794,45**

Allegati

ALLEGATI - 1a cartella

ALLEGATO 0: Dichiarazione e Certificato Notarile - Notaio Vincenzo Calderini

ALLEGATO 1: Stato Civile - Dichiarazione Ufficio Anagrafe - Comune di Aviatico

AVIATICO - LOTTI - 001 - 005 - 006 - Via Amora Bassa n. 4 h

ALLEGATO 2: Estratto dal PGT - Piano delle Regole - NTA - Legenda

ALLEGATO 3: Schede catastali /N.C.E.U. SUBB 4/7 - SUBB. 5/8 - SUBB. 6/9 - SUB.10

ALLEGATO 5: Pratiche edilizie / C.E. /1a variante /2a variante

ALLEGATO 6: Planimetria degli immobili SUBB. 4/7; SUBB.5/8; SUBB. 6/9; SUB. 10 per l'individuazione della documentazione fotografica

AVIATICO - LOTTO - 002 - Via Amora Bassa

ALLEGATO 6: CDU dei terreni - Prot. 1203 /2024

ALLEGATO 7: Estratto PGT - NTA - Legenda

ALLEGATO 8: Tabella Valori dei Terreni (VAM) / 2024

ALLEGATO 9: N.C.T. Planimetria degli immobili mapp. 4455- 4456-4457 /fog. 9 per individuazione della documentazione fotografica

ALLEGATI LOTTI 003-004 - 2a cartella

SAN GIOVANNI BIANCO - LOTTO - 003 - Via Piazza n° 30

ALLEGATO 10: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda

ALLEGATO 11: N.C.E.U. – Schede Abitazione + Autorimessa

ALLEGATO 12: Pratiche edilizie / C.E. / Variante

ALLEGATO 13: Copia Convenzione + Atto sul Valore di Riscatto

ALLEGATO 14: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

SAN GIOVANNI BIANCO - LOTTO - 004 - Via Roncaglia Entro n° 53

ALLEGATO 15: Estratto dal PGT - Piano delle Regole - NTA + Legenda

ALLEGATO 16: Cartografia planimetrica

ALLEGATO 17: Nota di trascrizione Atto di compravendita / Notaio Stefania Russo

ALLEGATO 18: N.C.E.U. – Scheda Abitazione (soppressa)

ALLEGATO 19: Elaborato Planimetrico con i Subalterni 1993/2005 + Elenco immobili / 2024

ALLEGATO 20: N.C.E.U. – Nuova Scheda Abitazione - mapp. 109 /fog. 24 / SUB. 2

ALLEGATO 21: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

11-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Francesca Ferrari