

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 612/2018

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS OMISSIS  
OMISSIS OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Fulvio Agazzi  
**Codice fiscale:** GZZFLV61E08A794Q  
**Studio in:** via Bianzana 68 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 360671  
**Fax:** 035 360671  
**Email:** info@studiotecnicoagazzi.eu  
**Pec:** fulvio.agazzi@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Beni in Premolo (BG)



### INDICE

#### Lotto: 001 - Abitazione P1 e Box - 1369 -sub 3 e 5

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	18
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	18
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	18
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	19
DESCRIZIONE GENERALE.....	19
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	19
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	20
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	21
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	21
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	21
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	21
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	21
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	21
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	22
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	22
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	22
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	22
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	22
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	22
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	22
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	23
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	23
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	23
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	24
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	24
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	24

Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	24
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>24</b>
Criterio di stima .....	24
Fonti d'informazione .....	25
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
Prezzo base d'asta del lotto .....	26
Regime fiscale della vendita .....	26
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>86</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	86
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>87</b>
DESCRIZIONE GENERALE.....	87
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	87
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>87</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>87</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	87
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>87</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	87
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>88</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	88
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>88</b>
Corpo: .....	88
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>88</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>89</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	89
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>89</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	89
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>89</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>89</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>89</b>
Criterio di stima .....	89
Fonti d'informazione .....	89
Valutazione corpi.....	89
Adeguamenti e correzioni della stima.....	90

Prezzo base d'asta del lotto .....	90
Regime fiscale della vendita .....	90

**Lotto: 002 - Abitazione PT sub 2**



<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	27
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 2 .....	27
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	27
DESCRIZIONE GENERALE .....	27
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 2 .....	28
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	28
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	28
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 2 .....	28
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	28
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 2 .....	28
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	29
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 2 .....	29
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	29
Corpo: .....	29
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	29
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	30
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 2 .....	30
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	30
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 2 .....	30
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	31
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	31
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	31
Criterio di stima .....	31
Fonti d'informazione .....	31
Valutazione corpi .....	31
Adeguamenti e correzioni della stima .....	32
Prezzo base d'asta del lotto .....	32
Regime fiscale della vendita .....	32

**Lotto: 003 - Abitazione P2 sub 4**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	33
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 4 .....	33

<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	33
DESCRIZIONE GENERALE.....	33
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 4 .....	34
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	34
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	34
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 4 .....	34
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	34
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 4 .....	34
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	35
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 4 .....	35
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	35
Corpo: .....	35
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	35
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	36
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 4 .....	36
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	36
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 4 .....	36
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	37
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	37
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	37
Criterio di stima .....	37
Fonti d'informazione .....	37
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto .....	38
Regime fiscale della vendita .....	38

**Lotto: 004 - Abitazione RURALE ed aree attigue**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	40
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	40
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	40
Corpo: C - Area urOMISSIS 2441 .....	41
Corpo: D - Area urOMISSIS 2099 .....	41
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	42
DESCRIZIONE GENERALE.....	42

Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	42
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	42
Corpo: C - Area urOMISSIS 2441 .....	42
Corpo: D - Area urOMISSIS 2099 .....	42
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>43</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>43</b>
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	43
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	43
Corpo: C - Area urOMISSIS 2441 .....	43
Corpo: D - Area urOMISSIS 2099 .....	43
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>43</b>
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	43
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	43
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	43
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	43
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>44</b>
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	44
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	44
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	44
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	44
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>44</b>
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	44
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	44
Corpo: C - Area urOMISSIS 2441 .....	44
Corpo: D - Area urOMISSIS 2099 .....	44
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>44</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>46</b>
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	46
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	46
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	46
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	46
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>47</b>
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	47
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	47
Corpo: C - Area urOMISSIS 2441 .....	48

Corpo: D - Area urOMISSIS 2099 .....	48
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>49</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>49</b>
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	49
Corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2 .....	49
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	49
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	49
Corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.....	49
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>49</b>
Criterio di stima .....	49
Fonti d'informazione .....	49
Valutazione corpi.....	50
Adeguamenti e correzioni della stima.....	51
Prezzo base d'asta del lotto .....	51
Regime fiscale della vendita .....	51

**Lotto: 005 - TERRENI AGRICOLI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>52</b>
Corpo: A - Terreno mapp 437 .....	52
Corpo: B - Terreno mapp 524.....	52
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	53
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	53
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	54
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	54
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>55</b>
DESCRIZIONE GENERALE.....	55
Corpo: A - Terreno mapp 437 .....	55
Corpo: B - Terreno mapp 524.....	55
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	55
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	55
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	56
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	56
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>56</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>56</b>
Corpo: A - Terreno mapp 437 .....	56



Corpo: B - Terreno mapp 524.....	56
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	56
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	56
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	56
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	56
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>56</b>
Corpo: A - Terreno mapp 437.....	56
Corpo: B - Terreno mapp 524.....	56
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	56
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	56
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	56
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	56
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>57</b>
Corpo: A - Terreno mapp 437.....	57
Corpo: B - Terreno mapp 524.....	57
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	57
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	57
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	57
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	57
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>57</b>
Corpo: A - Terreno mapp 437.....	57
Corpo: B - Terreno mapp 524.....	57
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	57
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	57
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	58
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	58
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>58</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>58</b>
Corpo: A - Terreno mapp 437.....	58
Corpo: B - Terreno mapp 524.....	58
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	58
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	58
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	58
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	58
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>59</b>

Corpo: A - Terreno mapp 437 .....	59
Corpo: B - Terreno mapp 524.....	59
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	59
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	59
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	59
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	60
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>60</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>60</b>
Corpo: A - Terreno mapp 437 .....	60
Corpo: B - Terreno mapp 524.....	60
Corpo: C - Terreno mapp 3567 .....	60
Corpo: D - Terreno mapp 3568.....	60
Corpo: E - Terreno mapp 3569 .....	60
Corpo: F - Terreno mapp 3570.....	60
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>60</b>
Criterio di stima .....	60
Fonti d'informazione .....	60
Valutazione corpi.....	60
Adeguamenti e correzioni della stima.....	62
Prezzo base d'asta del lotto .....	63
Regime fiscale della vendita .....	63

**Lotto: 006 - TERRENI EDIFICABILI - ADR 7**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>64</b>
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	64
Corpo: B - Terreno mapp 3435 .....	64
Corpo: C - Terreno mapp 3436 .....	65
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>65</b>
DESCRIZIONE GENERALE.....	65
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	65
Corpo: B - Terreno mapp 3435 .....	66
Corpo: C - Terreno mapp 3436 .....	66
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>66</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>66</b>
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	66

Corpo: B - Terreno mapp 3435 .....	66
Corpo: C - Terreno mapp 3436 .....	66
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>66</b>
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	66
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>67</b>
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	67
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>67</b>
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	67
Corpo: C - Terreno mapp 3436 .....	67
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>67</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>68</b>
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	68
Corpo: B - Terreno mapp 3435 .....	68
Corpo: C - Terreno mapp 3436 .....	68
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>68</b>
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	68
Corpo: B - Terreno mapp 3435 .....	68
Corpo: C - Terreno mapp 3436 .....	69
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>69</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>69</b>
Corpo: A - Terreno mapp 492.....	69
Corpo: B - Terreno mapp 3435 .....	69
Corpo: C - Terreno mapp 3436 .....	69
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>69</b>
Criterio di stima .....	69
Fonti d'informazione .....	69
Valutazione corpi.....	70
Adeguamenti e correzioni della stima.....	71
Prezzo base d'asta del lotto .....	71
Regime fiscale della vendita .....	71

**Lotto: 007 - TERRENI EDIFICABILI - B1**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>72</b>
Corpo: A - Terreno mapp 3290.....	72
Corpo: A - Terreno mapp 3292.....	72

<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	73
DESCRIZIONE GENERALE.....	73
Corpo: A - Terreno mapp 3290.....	73
Corpo: A - Terreno mapp 3292.....	73
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	73
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	73
Corpo: A - Terreno mapp 3290.....	73
Corpo: A - Terreno mapp 3292.....	73
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	73
Corpo: A - Terreno mapp 3290.....	73
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	74
Corpo: A - Terreno mapp 3290.....	74
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	74
<b>Corpo: A - Terreno mapp 3290</b> .....	74
Corpo: A - Terreno mapp 3292.....	74
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	74
<b>Corpo: A - Terreno mapp 3290</b> .....	75
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	75
Corpo: A - Terreno mapp 3290.....	75
Corpo: A - Terreno mapp 3292.....	75
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	75
Corpo: A - Terreno mapp 3290.....	75
Corpo: A - Terreno mapp 3292.....	75
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	76
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	76
Corpo: A - Terreno mapp 3290.....	76
Corpo: A - Terreno mapp 3292.....	76
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	76
Criterio di stima .....	76
Fonti d'informazione .....	76
Valutazione corpi.....	76
Adeguamenti e correzioni della stima.....	77
Prezzo base d'asta del lotto .....	77
Regime fiscale della vendita .....	77



**Lotto: 008 - TERRENI SENZA VALORE**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	78
Corpo: A - Terreni mapp 1770 - 3576 - 3577 - 3580.....	78
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	79
DESCRIZIONE GENERALE.....	79
Valutazione corpi.....	79



## Beni in Gorno (BG)

### Lotto: 009 - Magazzino / Deposito mapp 155 sub 701

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	80
Corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701 .....	80
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	81
DESCRIZIONE GENERALE.....	81
Corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701 .....	81
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	82
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	82
Corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701 .....	82
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	82
Corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701 .....	82
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	82
Corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701 .....	82
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	82
Corpo: .....	82
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	82
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	83
Corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701 .....	83
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	83
Corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701 .....	83
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	84
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	84
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	84
Criterio di stima.....	84
Fonti d'informazione .....	84



Valutazione corpi.....	84
Adeguamenti e correzioni della stima.....	85
Prezzo base d'asta del lotto.....	85
Regime fiscale della vendita.....	85

**Lotto: 010 - TERRENI AGRICOLI**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>18</b>
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.....	18
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	18
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>19</b>
DESCRIZIONE GENERALE.....	19
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.....	19
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	20
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>21</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>21</b>
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.....	21
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>21</b>
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.....	21
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	21
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>22</b>
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.....	22
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	22
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>22</b>
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.....	22
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	22
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>22</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>23</b>
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.....	23
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>23</b>
Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.....	23
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	24
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>24</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>24</b>

Corpo: A - Abitazione 1369 sub 3 .....	24
Corpo: B. - Box 1369 sub 5.....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>24</b>
Criterio di stima .....	24
Fonti d'informazione .....	25
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
Prezzo base d'asta del lotto .....	26
Regime fiscale della vendita .....	26
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>86</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	86
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>87</b>
DESCRIZIONE GENERALE.....	87
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	87
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>87</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>87</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	87
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>87</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	87
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>88</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	88
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>88</b>
Corpo: .....	88
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>88</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>89</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	89
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>89</b>
Corpo: A - TERRENI AGRICOLI.....	89
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>89</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>89</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>89</b>
Criterio di stima .....	89
Fonti d'informazione .....	89
Valutazione corpi.....	89
Adeguamenti e correzioni della stima.....	90

Prezzo base d'asta del lotto .....90  
Regime fiscale della vendita .....90





## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-10-2022 alle 13:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS) - OMISSIS OMISSIS (OMISSIS)

**Creditore Intervento:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervento:** OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Fulvio Agazzi

**Data nomina:** 15-07-2022

**Data giuramento:** 15-07-2022

**Data sopralluogo:** 30-08-2022

**Cronologia operazioni peritali:**

18-07-2022 - Verifica documentale ed accertamenti catastali

18-07-2022 - Acquisizione estratto dell'atto di morte di OMISSIS Carolina – Usufruttuaria di alcuni beni

19-07-2022 - Correzione C.F. OMISSIS OMISSIS (ERRATO in BANCA DATI CATASTALE) al fine di riunire usufrutto esistente a favore di OMISSIS Carolina deceduta il 06-12-2012

30-08-2022 Sopralluogo

07-09-2022 - Pagamento da parte del Creditore dell'acconto spese per aggiornamenti catastali, richiesto il 15-07-2022

16-09-2022 - Registrazione riunione usufrutto



## Beni in Premolo (BG)



### Lotto: 001 - Abitazione P1 e Box - 1369 -sub 3 e 5

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Botta 22 - Premolo - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in regime di Comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

InOMISSISzione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946, foglio 24, particella 1369, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo via Botta, 40, piano T- 1, comune H036, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5, superficie 134, rendita € 309,87

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/09/1985 in atti dal 18/09/1991 (n. 4808/1985) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Superficie Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/09/1985, prot. n. 000004808

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON disponibili in quanto "bene" derivante da compendio immobiliare di unica proprietà

Confini: Da Nord in senso orario Porzioni a piano Terra - ferrapieno - altra UI sub 2 - altra UI sub 5 Porzioni a Piano Primo - in affaccio libero su 4 lati

Note: All'unità immobiliare come sopra identificata, spettano i diritti di comproprietà di tutti i beni identificati con Sub 1 e rappresentati graficamente nell'Elaborato Planimetrico allegato.

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

PIENA CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: B. - Box 1369 sub 5.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

InOMISSISzione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946, foglio 24, particella 1369, subalterno 5, scheda catastale presente, indirizzo via Botta, 40, piano T, comune H036, categoria C/6, classe 1, consistenza 45, superficie 38, rendita € 39.25

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/09/1985 in atti dal 18/09/1991 (n. 4808/1985) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 -

Superficie Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/09/1985, prot. n. 000004808

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON disponibili in quanto "bene" derivante da compendio immobiliare di unica proprietà

Confini: Da Nord in senso orario Porzioni a piano Terra - terrapieno - alta Ul sub 3 - BCNC sub 1 - mappale 3027

Note: All'unità immobiliare come sopra identificata, spettano i diritti di comproprietà di tutti i beni identificati con Sub 1 e rappresentati graficamente nell'Elaborato Planimetrico allegato.

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

PIENA CORRISPONDENZA

## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Edificio residenziale di tre piani fuori terra con annessa autorimessa seminterrata con accesso da cortile comune su fronte strada e annesso ampio giardino, anch'esso comune. Ogni piano ha un appartamento con accesso indipendente tramite scale esterne. L'ultimo piano risulta mansardato essendo ricavato in sottotetto. Alle unità immobiliari del Lotto, spettano i diritti di comproprietà di tutti i beni identificati con Sub 1 e rappresentati graficamente nell'Elaborato Planimetrico allegato.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Abitazione 1369 sub 3**

Edificio residenziale dei primi anni 80 situato in zona residenziale tranquilla costituita da edifici appartenenti alla stessa epoca con vista sulla vallata.

Balconi aggettanti su tre lati. Tetto a due falde in tegole, serramenti e antoni in legno.

Aree e spazi comuni, tra cui un ampio giardino, completano il compendio immobiliare. Tali beni sono catastalmente identificato come sub 1 e sono rappresentati nell'Elaborato Planimetrico allegato.

Superficie complessiva di circa mq **217,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 3 - civico num 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in discreto stato manutentivo.

Risultano all'esterno fortemente ammalorati alcuni intonaci in facciata e in corrispondenza delle solette dei balconi; efflorescenze di umidità in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa.

In cattive condizioni la pavimentazione esterna del porticato del piano primo. Gli interni sono in buone condizioni di manutenzione.

#### Varie

Infissi esterni in legno a doppio battente con doppi vetri, in buone condizioni di conservazione. Infissi interni in legno a battente in buone condizioni di conservazione Manto di copertura in tegole di laterizio, posate su sottostante manto impermeabile bituminoso - Stato di conservazione buono Pavimenti e rivestimenti interni in buone condizioni d'uso e conservazione risalenti all'epoca edificatoria

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1981

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B. - Box 1369 sub 5**

Ampia autorimessa edificata al suolo a confine, ed a servizio del complesso edilizio.

Aree e spazi comuni, tra cui un ampio giardino, completano il compendio immobiliare. Tali beni sono catastalmente identificati come sub 1 e sono rappresentati nell'Elaborato Planimetrico allegato.

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 5 - civico num 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in discreto stato manutentivo.

#### Varie

Unità immobiliare dotata di impianto elettrico

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

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

**Identificativo corpo: B. - Box 1369 sub 5.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

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



### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato B1. Ambiti a prevalente destinazione residenziale o/o turistico ricettiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 m2/m2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7.50
Volume massimo ammesso:	0,90 m3/m3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B. - Box 1369 sub 5.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato B1. Ambiti a prevalente destinazione residenziale o/o turistico ricettiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 m2/m2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7.50
Volume massimo ammesso:	0,90 m3/m3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 3.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

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

**Identificativo corpo: B. - Box 1369 sub 5.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

Note: Il terreno sul quale i beni sono stati edificati era di proprietà della Sig.ra OMISSIS OMISSIS - C.F. OMISSIS, in forza di successione a rogito Notaio Fausto Begnis in data 09-08-1974 rep n. 46026, trascritta a Bergamo il 07-09-1974 ai nn.ri 18774 / 15938

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione 1369 sub 3

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

Note: Il terreno sul quale i beni sono stati edificati era di proprietà della Sig.ra OMISSIS OMISSIS - C.F. OMISSIS, in forza di successione a rogito Notaio Fausto Begnis in data 09-08-1974 rep n. 46026, trascritta a Bergamo il 07-09-1974 ai nn.ri 18774 / 15938

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B. - Box 1369 sub 5

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Giuliana Quarti in data 29/07/2004 ai nn. 117717/15773; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2004 ai nn. 41615/11615; Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 320000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 18/01/2007 ai nn. 30242/3407; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2007 ai nn. 5345/1361; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 02/10/2013 ai nn. 41695/10726; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38242/6266; Importo ipoteca: € 142850; Importo capitale: € 71421,28.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data



25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione 1369 sub 3 - B. - Box 1369 sub 5

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 3**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Premolo (BG), via Botta 22**

NON RISULTANO GRAVAMI

**Identificativo corpo: B. - Box 1369 sub 5**

**Garage o autorimessa [G] sito in Premolo (BG), via Botta 22**

NON RISULTANO GRAVAMI

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NON disponibili in quanto "bene" derivante da compendio immobiliare di unica proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON pertinente

**AtOMISSISzione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Abitazione 1369 sub 3

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali accessori a Piano Terra	sup lorda di pavimento	48,00	0,25	12,00
Abitazione Piano Primo	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Balconi	sup lorda di pavimento	30,00	0,25	7,50
Portico Piano primo	sup lorda di pavimento	23,00	0,35	8,05
		<b>217,00</b>		<b>143,55</b>

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 e comunicanti

sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** B. - Box 1369 sub 5

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

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

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La divisibilità dei beni, ancor che fattibile, NON è comunque proficua ai fini della vendita.

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 3**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Premolo (BG), via Botta 22**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B. - Box 1369 sub 5**

**Garage o autorimessa [G] sito in Premolo (BG), via Botta 22**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo



scrivente CTU ha:

- 1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del para metro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
- 2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;
- 3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale, ed in ultimo le limitazioni commerciali derivanti dalla gestione dell'emergenza pandemica COVID-19, hanno avuto ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro degli investimenti immobiliari.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Premolo;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona  
Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>a</sup> edizione;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00;  
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>a</sup> edizione  
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

## 12.3 Valutazione corpi:

### A - Abitazione 1369 sub 3. Abitazione di tipo economico [A3] Premolo (BG), via Botta 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.485,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali accessori a Piano Terra	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
Abitazione Piano Primo	116,00	€ 700,00	€ 81.200,00
Balconi	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
Portico Piano primo	8,05	€ 700,00	€ 5.635,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.485,00
Valore corpo			€ 100.485,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.485,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.485,00

**B. - Box 1369 sub 5. Garage o autorimessa [G]  
 Premolo (BG), via Botta 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	45,00	€ 350,00	€ 15.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.750,00
Valore corpo			€ 15.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.750,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione 1369 sub 3	Abitazione di tipo economico [A3]	143,55	€ 100.485,00	€ 100.485,00
B. - Box 1369 sub 5	Garage o autorimessa [G]	45,00	€ 15.750,00	€ 15.750,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.922,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -312,70
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 95.000,00
Valore diritto e quota	€ 95.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>95.000,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposte di registro

**Lotto: 002 - Abitazione PT sub 2**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 2.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in regime di Comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

InOMISSISzione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946, foglio 24, particella 1369, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo via Botta, 40, piano T, comune H036, categoria A/3, classe 1, consistenza 6, superficie 102, rendita € 247,90

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/09/1985 in atti dal 18/09/1991 (n. 4808/1985) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Superficie Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/09/1985, prot. n. 000004808

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON disponibili in quanto "bene" derivante da compendio immobiliare di unica proprietà

Confini: Da Nord in senso orario - altra Ul sub 3 - in affaccio libero su 3 lati - BCNC sub 1  
Note: All'unità immobiliare come sopra identificata, spettano i diritti di comproprietà di tutti i beni identificati con Sub 1 e rappresentati graficamente nell'Elaborato Planimetrico allegato.

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

PIENA CORRISPONDENZA

**2 DESCRIZIONE**

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

Edificio residenziale di tre piani fuori terra con annessa autorimessa seminterrata con accesso da cortile comune su fronte strada e annesso ampio giardino, anch'esso comune. Ogni piano ha un appartamento con accesso indipendente tramite scale esterne. L'ultimo piano risulta mansardato essendo ricavato in sottotetto. All'unità immobiliare del Lotto, spettano i diritti di comproprietà di tutti i beni identificati con Sub 1 e rappresentati graficamente nell'Elaborato Planimetrico allegato.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Abitazione 1369 sub 2**

Edificio residenziale dei primi anni 80 situato in zona residenziale tranquilla costituita da edifici appartenenti alla stessa epoca con vista sulla vallata.

Abitazione posta a piano Terra

Aree e spazi comuni, tra cui un ampio giardino, completano il compendio immobiliare. Tali beni sono catastalmente identificato come sub 1 e sono rappresentati nell'Elaborato Planimetrico allegato.

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2 - civico num 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in discreto stato manutentivo. Risultano all'esterno fortemente ammalorati alcuni intonaci in facciata e in corrispondenza delle solette dei balconi; efflorescenze di umidità in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa.

In cattive condizioni la pavimentazione esterna del porticato del piano primo.

Gli interni sono in buone condizioni di manutenzione.

### Varie

Infissi esterni in legno a doppio battente con doppi vetri, in buone condizioni di conservazione. Infissi interni in legno a battente in buone condizioni di conservazione Manto di copertura in tegole di laterizio, posate su sottostante manto impermeabile bituminoso - Stato di conservazione buono Pavimenti e rivestimenti interni in buone condizioni d'uso e conservazione risalenti all'epoca edificatoria

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 2.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 2.**

### Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato B1. Ambiti a prevalente destinazione residenziale o/o turistico ricettiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 m2/m2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7.50
Volume massimo ammesso:	0,90 m3/m3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 2.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione.

Note: Il terreno sul quale i beni sono stati edificati era di proprietà della Sig.ra OMISSIS OMISSIS - C.F. OMISSIS, in forza di successione a rogito Notaio Fausto Begnis in data 09-08-1974 rep n. 46026, trascritta a Bergamo il 07-09-1974 ai nn.ri 18774 / 15938

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

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Giuliana Quarti in data 29/07/2004 ai nn. 117717/15773; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2004 ai nn. 41615/11615; Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 320000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 18/01/2007 ai nn. 30242/3407; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2007 ai nn. 5345/1361; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data

02/10/2013 ai nn. 41695/10726; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38242/6266;  
Importo ipoteca: € 142850; Importo capitale: € 71421,28.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS;  
Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data  
25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione 1369 sub 2

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** A - Abitazione 1369 sub 2

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Premolo (BG), via Botta 22**

NON RISULTANO GRAVAMI

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NON disponibili in quanto "bene" derivante da  
compendio immobiliare di unica proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON pertinente

**AtOMISSISzione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione 1369 sub 2

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione Piano Primo	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
		<b>116,00</b>		<b>116,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70%



sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene NON è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del para metro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale, ed in ultimo le limitazioni commerciali derivanti dalla gestione dell'emergenza pandemica COVID-19, hanno avuto ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro degli investimenti immobiliari.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Premolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona

Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>a</sup> edizione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>a</sup> edizione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

**12.3 Valutazione corpi:**



**A - Abitazione 1369 sub 2. Abitazione di tipo economico [A3]  
 Premolo (BG), via Botta 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.200,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione Piano Primo	116,00	€ 700,00	€ 81.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.200,00
Valore corpo			€ 81.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.200,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - Abitazione 1369 sub 2	Abitazione di tipo economico [A3]	116,00	€ 81.200,00	€ 81.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.616,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -84,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 66.500,00
Valore diritto e quota	€ 66.500,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 66.500,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposte di registro



**Lotto: 003 - Abitazione P2 sub 4**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 4.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in regime di Comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

InOMISSISzione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946, foglio 24, particella 1369, subalterno 4, scheda catastale presente, indirizzo via Botta, 40, piano 2, comune H036, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 84, rendita € 185,92

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/09/1985 in atti dal 18/09/1991 (n. 4808/1985) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Superficie Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/09/1985, prot. n. 000004808

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON disponibili in quanto "bene" derivante da compendio immobiliare di unica proprietà

Confini: Da Nord in senso orario - in affaccio libero su 4 lati

Note: All'unità immobiliare come sopra identificata, spettano i diritti di comproprietà di tutti i beni identificati con Sub 1 e rappresentati graficamente nell'Elaborato Planimetrico allegato.

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

PIENA CORRISPONDENZA

**2 DESCRIZIONE**

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

Edificio residenziale di tre piani fuori terra con annessa autorimessa seminterrata con accesso da cortile comune su fronte strada e annesso ampio giardino, anch'esso comune. Ogni piano ha un appartamento con accesso indipendente tramite scale esterne. L'ultimo piano risulta mansardato essendo ricavato in sottotetto. All'unità immobiliare del Lotto, spettano i diritti di comproprietà di tutti i beni identificati con Sub 1 e rappresentati graficamente nell'Elaborato Planimetrico allegato.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Abitazione 1369 sub 4**

Edificio residenziale dei primi anni 80 situato in zona residenziale tranquilla costituita da edifici appartenenti alla stessa epoca con vista sulla vallata.

Abitazione posta a piano Secondo Sottotetto / mansarda

Aree e spazi comuni, tra cui un ampio giardino, completano il compendio immobiliare. Tali beni sono catastalmente identificato come sub 1 e sono rappresentati nell'Elaborato Planimetrico allegato.

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 4 - civico num 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in discreto stato manutentivo. Risultano all'esterno fortemente ammalorati alcuni intonaci in facciata e in corrispondenza delle solette dei balconi; efflorescenze di umidità in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa.

In cattive condizioni la pavimentazione esterna del porticato del piano primo.

Gli interni sono in buone condizioni di manutenzione.

### Varie

Infissi esterni in legno a doppio battente con doppi vetri, in buone condizioni di conservazione. Infissi interni in legno a battente in buone condizioni di conservazione Manto di copertura in tegole di laterizio, posate su sottostante manto impermeabile bituminoso - Stato di conservazione buono Pavimenti e rivestimenti interni in buone condizioni d'uso e conservazione risalenti all'epoca edificatoria

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 4.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 4.**

### Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato B1. Ambiti a prevalente destinazione residenziale o/o turistico ricettiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 m2/m2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7.50
Volume massimo ammesso:	0,90 m3/m3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione 1369 sub 4.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione.

Note: Il terreno sul quale i beni sono stati edificati era di proprietà della Sig.ra OMISSIS OMISSIS - C.F. OMISSIS, in forza di successione a rogito Notaio Fausto Begnis in data 09-08-1974 rep n. 46026, trascritta a Bergamo il 07-09-1974 ai nn.ri 18774 / 15938

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

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Giuliana Quarti in data 29/07/2004 ai nn. 117717/15773; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2004 ai nn. 41615/11615; Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 320000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 18/01/2007 ai nn. 30242/3407; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2007 ai nn. 5345/1361; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data

02/10/2013 ai nn. 41695/10726; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38242/6266;  
Importo ipoteca: € 142850; Importo capitale: € 71421,28.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS;  
Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data  
25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione 1369 sub 4

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** A - Abitazione 1369 sub 4

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Premolo (BG), via Botta 22**

NON RISULTANO GRAVAMI

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NON disponibili in quanto "bene" derivante da compendio immobiliare di unica proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON pertinente

**AtOMISSISzione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Abitazione 1369 sub 4

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione Piano Primo	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
		<b>118,00</b>		<b>116,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene NON è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del para metro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale, ed in ultimo le limitazioni commerciali derivanti dalla gestione dell'emergenza pandemica COVID-19, hanno avuto ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro degli investimenti immobiliari.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Premolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona

Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>a</sup> edizione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>a</sup> edizione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione 1369 sub 4. Abitazione di tipo economico [A3] Premolo (BG), via Botta 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.240,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione Piano Primo	116,00	€ 700,00	€ 81.200,00
Balcone	0,50	€ 700,00	€ 350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.550,00
Verifiche edilizie ed urbanistiche necessarie ai fini abitativi detrazione del 20.00%			€ -16.310,00
Valore corpo			€ 65.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.240,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione 1369 sub 4	Abitazione di tipo economico [A3]	116,50	€ 65.240,00	€ 65.240,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della  
 garanzia per vizi del bene venduto € 11.743,20

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

Arrotondamento € -496,80

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 53.000,00

Valore diritto e quota € 53.000,00

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
 in cui si trova: € 53.000,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Imposte di registro





**Lotto: 004 - Abitazione RURALE ed aree attigue**

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



**Identificativo corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Botta, 22 - Premolo - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS, foglio 24, particella 115, subalterno 2, scheda catastale PRESENTE, indirizzo via Botta, 16, piano T-1-2, comune H036, categoria A/4, classe 2, consistenza 10.5, superficie 352, rendita € 341,64

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - VARIAZIONE del 06/05/1995 in atti dal 03/05/1996

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA -FINALIZZATO- (n. 8563.1/1995) - RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 08/12/2012 registrato in data - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 15946.1/2022 - Pratica n. BG0117321 in atti dal 16/09/2022

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non fa parte di complesso condominiale

Confini: Da Nord in senso orario: - via Botta - altra Ul sub 707 - 709 - 711 - 713 - mappale 2441

Note: L'Ul risulta graffata con terreno distinto a CT foglio 9 mappale 2019

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

COMPLETA CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.**

**Terreno [T] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS, foglio 24, particella 2998, subalterno 3, scheda catastale NON prevista, indirizzo via Botta, 16, piano T, comune H036, categoria F/1

Derivante da: - COSTITUZIONE del 30/11/2005 Pratica n. BG0268345 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 4889.1/2005)

ASTE GIUDIZIARIE.it





Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 2999 - mapp 2108 - mapp 3979 - mapp 2444 - mapp 2721 - mapp 2109

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



**Identificativo corpo: C - Area urOMISSIS 2441.**

**Terreno [T] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 2441, scheda catastale NON prevista, qualità Seminativo, superficie catastale 490, reddito dominicale: € 1,27, reddito agrario: € 0,76

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: Da Nord in senso orario: - via Botta - mapp 115 - mapp 2099 - mapp 2109

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



**Identificativo corpo: D - Area urOMISSIS 2099.**

**Terreno [T] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 2099, scheda catastale NON prevista, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.05

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 115 - mapp 2446 - mapp 22998 - mapp 2441

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



## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Abitazione Rurale 115 sub 2**

Abitazione storica rurale a tre piani fuori terra con annesso fienile, posta nella antica frazione di Botta in zona residenziale formata da edifici ristrutturati e vecchie cascine ancora da ristrutturare.

L'edificio si trova in condizioni di inagibilità in quanto privo di impianti e da ristrutturare.

Unico elemento rifatto il tetto con orditura in legno e coppi.

Il fienile è in pessimo stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **405,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Botta n.16 / 18; ha un'altezza utile interna di circa m. differente ai piani

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

**Condizioni generali dell'immobile:** IL SUO RIUTILIZZO FUNZIONALE E' SUBORDINATO AD UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE / MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **B - Area urOMISSIS 2998 sub 3**

Trattasi di area a cielo aperto di ca 97 m2

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: T

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **C - Area urOMISSIS 2441**

Trattasi di area a cielo aperto della superficie di ca 490 m2

Superficie complessiva di circa mq **490,00**

E' posto al piano: T

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **D - Area urOMISSIS 2099**

Trattasi di area a cielo aperto della superficie di ca 490 m2

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: T

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Botta, via Botta 22**  
**Numero pratica: Edificio di remote origini edificatorie rurali (primi anni 1900) ante 1967**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione Rurale 115 sub 2**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2.**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Botta, edificata ante 1967**  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.**  
**Terreno [T] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Identificativo corpo: C - Area urOMISSIS 2441.**  
**Terreno [T] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Identificativo corpo: D - Area urOMISSIS 2099.**  
**Terreno [T] sito in frazione: Botta, via Botta 22**

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2.**  
**Identificativo corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.**  
**Identificativo corpo: C - Area urOMISSIS 2441.**  
**Identificativo corpo: D - Area urOMISSIS 2099**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato e le aree pertinenziali rientrano in zona A - Nuclei di interesse storico artistico e ambientale L'edificio principale rientra in "Edifici storicamente significativi" per i quali sono stati schedati gli elementi architettonici comunque soggetti a conservazione indipendentemente dal grado di intervento. Il fienile rientra in Grado d'intervento 6 - edifici soggetti ad adeguamento ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	NON d'interesse per la zona urbanistica
Rapporto di copertura:	NON d'interesse per la zona urbanistica
Altezza massima ammessa:	NON d'interesse per la zona urbanistica
Volume massimo ammesso:	NON d'interesse per la zona urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2.**

**Identificativo corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.**

**Identificativo corpo: C - Area urOMISSIS 2441.**

**Identificativo corpo: D - Area urOMISSIS 2099**

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

Note: L'esatta identificazione dell'UI è rappresentata nell'Elaborato Planimetrico Catastale e nella relativa scheda.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 13/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Manlio Donati, in data 13/09/1995, ai nn. 85675/32453; trascritto a Bergamo, in data 28/09/1995, ai nn. 28688/21128.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione Rurale 115 sub 2

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 13/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Manlio Donati, in data 13/09/1995, ai nn. 85675/32453; trascritto a Bergamo, in data 28/09/1995, ai nn. 28688/21128.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Area urOMISSIS 2998 sub 3

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/1968 al 17/12/2001. In forza di denuncia di successione; trascritto a Bergamo, in data 19/09/1996, ai nn. 28392/21450.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS GIANLUCA dal 17/12/2001 al 17/02/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flavio Turconi, in data 17/12/2001, ai nn. 2840; trascritto a Bergamo, in data 24/12/2001, ai nn. 52734/38783.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 17/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flavio Turconi, in data 17/02/2002, ai nn. 29329/9114; trascritto a Bergamo, in data 16/07/2002, ai nn. 31438/22709.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Area urOMISSIS 2441

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/1968 al 17/12/2001. In forza di denuncia di successione; trascritto a Bergamo, in data 19/09/1996, ai nn. 28392/21450.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS GIANLUCA dal 17/12/2001 al 17/02/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flavio Turconi, in data 17/12/2001, ai nn. 2840; trascritto a Bergamo, in data 24/12/2001, ai nn. 52734/38783.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 17/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flavio Turconi, in data 17/02/2002, ai nn. 29329/9114; trascritto a Bergamo, in data 16/07/2002, ai nn. 31438/22709.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Area urOMISSIS 2099

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS

OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Giuliana Quarti in data 29/07/2004 ai nn. 117717/15773; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2004 ai nn. 41615/11615; Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 320000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Lefizia in data 02/10/2013 ai nn. 41695/10726; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38242/6266; Importo ipoteca: € 142850; Importo capitale: € 71421,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS ERNESTO contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Sentenza condanna Tribunale di Bergamo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 12/07/2015 ai nn. 2390/2015; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2015 ai nn. 47739/7692; Importo ipoteca: € 14417,84; Importo capitale: € 7940.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 321490,64.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione Rurale 115 sub 2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 321490,64.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Area urOMISSIS 2998 sub 3

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 321490,64.

**- Trascrizione pregiudizievole:**



Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS;  
Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS ERNESTO contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Sentenza condanna Tribunale di Bergamo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 12/07/2015 ai nn. 2390/2015; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2015 ai nn. 47739/7692; Importo ipoteca: € 14417,84; Importo capitale: € 7940.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Area urOMISSIS 2441

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 321490,64.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS;  
Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS ERNESTO contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Sentenza condanna Tribunale di Bergamo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 12/07/2015 ai nn. 2390/2015; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2015 ai nn. 47739/7692; Importo ipoteca: € 14417,84; Importo capitale: € 7940.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Area urOMISSIS 2099

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2.**

**Identificativo corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.**

**Identificativo corpo: C - Area urOMISSIS 2441.**

**Identificativo corpo: D - Area urOMISSIS 2099**

NON ACCERTATO

**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

**AtOMISSISzione 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 PREVISTI

**Avvertenze ulteriori:** NON ACCERTATE

**Identificativo corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3**

**Terreno [T] sito in Premolo (BG), via Botta 22**

**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:**



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	405,00	1,00	405,00
		<b>405,00</b>		<b>405,00</b>

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.

**Identificativo corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area a giardino	sup lorda di pavimento	97,00	0,10	9,70
		<b>97,00</b>		<b>9,70</b>

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.

**Identificativo corpo:** C - Area urOMISSIS 2441

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area a giardino	sup lorda di pavimento	490,00	0,10	49,00
		<b>490,00</b>		<b>49,00</b>

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.

**Identificativo corpo:** D - Area urOMISSIS 2099

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area a giardino	sup lorda di pavimento	30,00	0,10	3,00
		<b>30,00</b>		<b>3,00</b>

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

La divisibilità dei beni, ancor che fattibile, NON è comunque proficua ai fini della vendita.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione Rurale 115 sub 2.**

**Identificativo corpo: B - Area urOMISSIS 2998 sub 3.**

**Identificativo corpo: C - Area urOMISSIS 2441.**

**Identificativo corpo: D - Area urOMISSIS 2099**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del para metro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale, ed in ultimo le limitazioni commerciali derivanti dalla gestione dell'emergenza pandemica COVID-19, hanno avuto ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro degli investimenti immobiliari.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

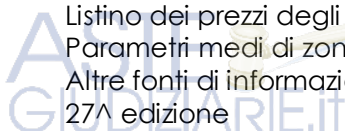
Ufficio tecnico di Premolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona

Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>^</sup> edizione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350,00;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>^</sup> edizione



Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione Rurale 115 sub 2. Abitazione di tipo popolare [A4] Premolo (BG), via Botta 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	405,00	€ 350,00	€ 141.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.750,00
Valore corpo			€ 141.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.750,00

#### B - Area urOMISSIS 2998 sub 3. Terreno [T] Premolo (BG), via Botta 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.395,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area a giardino	9,70	€ 350,00	€ 3.395,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.395,00
Valore corpo			€ 3.395,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.395,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.395,00

#### C - Area urOMISSIS 2441. Terreno [T] Premolo (BG), via Botta 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area a giardino	49,00	€ 350,00	€ 17.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.150,00
Valore corpo			€ 17.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.150,00

#### D - Area urOMISSIS 2099. Terreno [T] Premolo (BG), via Botta 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.050,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area a giardino	3,00	€ 350,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.050,00
Valore corpo			€ 1.050,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.050,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione Rurale 115 sub 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	405,00	€ 141.750,00	€ 141.750,00
B - Area urOMISSIS 2998 sub 3	Terreno [T]	9,70	€ 3.395,00	€ 3.395,00
C - Area urOMISSIS 2441	Terreno [T]	49,00	€ 17.150,00	€ 17.150,00
D - Area urOMISSIS 2099	Terreno [T]	3,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.167,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -177,75
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 155.000,00
Valore diritto e quota	€ 155.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>155.000,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 005 - TERRENI AGRICOLI**

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



**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 437.**

**agricolo sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Botta, 22 - Premolo - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Botta, 22 - Premolo - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 437, qualità Prato, superficie catastale 1940, reddito dominicale: € 2,5, reddito agrario: € 2,5

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - SCRITTURA PRIVATA del 11/02/1985 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 13686 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 17 n. 809 registrato in data 04/03/1985 - Voltura n. 777985 in atti dal 09/10/1990

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 3437 - mapp 3567 - mapp 524 - mapp 534 - mapp 462 - mapp 3435

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

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 524.**

**agricolo sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 524, qualità Bosco ceduo, superficie catastale 200, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.06

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - SCRITTURA PRIVATA del 11/02/1985 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 13686 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 17 n. 809 registrato in data 04/03/1985 - Voltura n. 777985 in atti dal 09/10/1990



Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 3569 - mapp 1697 - mapp 166 - mapp 534 - mapp 437

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

COMPLETE CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3567.**

**agricolo sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3567, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1055, reddito dominicale: € 1.36, reddito agrario: € 1.36

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - FRAZIONAMENTO del 18/04/1998 in atti dal 18/04/1998 (n. 512609.1/1998) - OMISSIMENTO OLOGRAFO del 06/09/1997 Pubblico ufficiale DONATI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 90773 - UR Sede CLUSONE (BG) - Registrazione Volume 161 n. 88 registrato in data 13/01/1998 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 1275.1/1998 - Atto del 17/02/2000 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 88216 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione n. 221 registrato in data 06/03/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3833.1/2000 - Pratica n. 251952 in atti dal 04/09/2001 Pratica n. 197584 in atti dal 09/07/2003

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 3566 - MAPP 3569 - mapp 437 - mapp 3437

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

COMPLETE CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: D - Terreno mapp 3568.**

**agricolo sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3568, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 395, reddito dominicale: € 0.51, reddito agrario: € 0.51

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - FRAZIONAMENTO del 18/04/1998 in atti dal 18/04/1998 (n. 512609.1/1998) - OMISSIMENTO OLOGRAFO del

06/09/1997 Pubblico ufficiale DONATI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 90773 - UR Sede CLUSONE (BG) - Registrazione Volume 161 n. 88 registrato in data 13/01/1998 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 1275.1/1998 - Atto del 17/02/2000 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 88216 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione n. 221 registrato in data 06/03/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3833.1/2000 - Pratica n. 251952 in atti dal 04/09/2001 Pratica n. 197584 in atti dal 09/07/2003

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 519 - mapp 3570 - mapp 3567 - mapp 3436

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

COMPLETA CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: E - Terreno mapp 3569.**

**agricolo sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3569, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 145, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.04

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - FRAZIONAMENTO del 18/04/1998 in atti dal 18/04/1998 (n. 512609.1/1998) - OMISSIMENTO OLOGRAFO del 06/09/1997 Pubblico ufficiale DONATI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 90773 - UR Sede CLUSONE (BG) - Registrazione Volume 161 n. 88 registrato in data 13/01/1998 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 1275.1/1998 - Atto del 17/02/2000 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 88216 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione n. 221 registrato in data 06/03/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3833.1/2000 - Pratica n. 251952 in atti dal 04/09/2001 Pratica n. 197584 in atti dal 09/07/2003

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 3570 - mapp 521 - mapp 1697 - mapp 524 - mapp 3567

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

COMPLETA CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: F - Terreno mapp 3570.**

**agricolo sito in frazione: Botta, via Botta 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**



InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3570, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 255, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.08

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - FRAZIONAMENTO del 18/04/1998 in atti dal 18/04/1998 (n. 512609.1/1998) - OMISSIMENTO OLOGRAFO del 06/09/1997 Pubblico ufficiale DONATI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 90773 - UR Sede CLUSONE (BG) - Registrazione Volume 161 n. 88 registrato in data 13/01/1998 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 1275.1/1998 - Atto del 17/02/2000 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 88216 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione n. 221 registrato in data 06/03/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3833.1/2000 - Pratica n. 251952 in atti dal 04/09/2001 Pratica n. 197584 in atti dal 09/07/2003

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 519 - mapp 521 - mapp 3569 - mapp 3568

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

COMPLETA CORRISPONDENZA

## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A - Terreno mapp 437**

Trattasi di area a cielo aperto a destinazione agricola della superficie di ca 1940 m2  
Superficie complessiva di circa mq **1.940,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **B - Terreno mapp 524**

Trattasi di area a cielo aperto a destinazione agricola della superficie di ca 200 m2  
Superficie complessiva di circa mq **200,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **C - Terreno mapp 3567**

Trattasi di area a cielo aperto a destinazione agricola della superficie di ca 1055 m2  
Superficie complessiva di circa mq **1.055,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **D - Terreno mapp 3568**

Trattasi di area a cielo aperto a destinazione agricola della superficie di ca 395 m2  
Superficie complessiva di circa mq **395,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **E - Terreno mapp 3569**

Trattasi di area a cielo aperto a destinazione agricola della superficie di ca 145 m2  
Superficie complessiva di circa mq **145,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **F - Terreno mapp 3570**

Trattasi di area a cielo aperto a destinazione agricola della superficie di ca 255 m2  
Superficie complessiva di circa mq **255,00**

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 437.**  
**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 524.**  
**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3567.**  
**Identificativo corpo: D - Terreno mapp 3568.**  
**Identificativo corpo: E - Terreno mapp 3569.**  
**Identificativo corpo: F - Terreno mapp 3570.**  
**Terreni**

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 437.**  
**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 524.**  
**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3567.**  
**Identificativo corpo: D - Terreno mapp 3568.**  
**Identificativo corpo: E - Terreno mapp 3569.**  
**Identificativo corpo: F - Terreno mapp 3570.**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti a destinazione agricola E3 - Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	NON d'interesse per la zona urbanistica
Rapporto di copertura:	NON d'interesse per la zona urbanistica
Altezza massima ammessa:	NON d'interesse per la zona urbanistica

Volume massimo ammesso:	NON d'interesse per la zona urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 437.**

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 524.**

**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3567.**

**Identificativo corpo: D - Terreno mapp 3568.**

**Identificativo corpo: E - Terreno mapp 3569.**

**Identificativo corpo: F - Terreno mapp 3570.**

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

Note: L'esatta identificazione della particella è rappresentata nell'allegato estratto mappa catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 11/02/1985 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 11/02/0195, ai nn. 13686/1031; trascritto a Bergamo, in data 07/03/1985, ai nn. 5123/3822.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreno mapp 437

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 11/02/1985 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 11/02/1985, ai nn. 13686/1031; trascritto a Bergamo, in data 07/03/1985, ai nn. 5123/3822.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreno mapp 524

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 17/02/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 17/02/2000, ai nn. 88216/11856; trascritto a Bergamo, in data 28/02/2000, ai nn. 7261/5244.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Terreno mapp 3567

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 17/02/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 17/02/2000, ai nn. 88216/11856; trascritto a Bergamo, in data 28/02/2000, ai nn. 7261/5244.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Terreno mapp 3568

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 17/02/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 17/02/2000, ai nn. 88216/11856; trascritto a Bergamo, in data 28/02/2000, ai nn. 7261/5244.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Terreno mapp 3569



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 17/02/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 17/02/2000, ai nn. 88216/11856; trascritto a Bergamo, in data 28/02/2000, ai nn. 7261/5244.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Terreno mapp 3570

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 18/01/2007 ai nn. 30242/3407; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2007 ai nn. 5345/1361; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 20/01/2011 ai nn. 36266/7793; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/01/2011 ai nn. 4183/734; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 02/10/2013 ai nn. 41695/10726; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38242/6266; Importo ipoteca: € 142850; Importo capitale: € 71421,28.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 321490,64.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreno mapp 437 e B - Terreno mapp 524 e C - Terreno mapp 3567 e D - Terreno mapp 3568 e E - Terreno mapp 3569 e F - Terreno mapp 3570

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 437**

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 524**

**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3567**

**Identificativo corpo: D - Terreno mapp 3568**

**Identificativo corpo: E - Terreno mapp 3569**

**Identificativo corpo: F - Terreno mapp 3570**

agricolo sito in Premolo (BG), via Botta 22

NON ACCERTATO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON PREVISTI  
Avvertenze ulteriori: NON ACCERTATE



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Terreno mapp 437

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valutazione in relazione alla superficie reale dell'area

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.940,00	1,00	1.940,00
		<b>1.940,00</b>		<b>1.940,00</b>

**Identificativo corpo:** B - Terreno mapp 524

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valutazione in relazione alla superficie reale dell'area

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	200,00	1,00	200,00
		<b>200,00</b>		<b>200,00</b>

**Identificativo corpo:** C - Terreno mapp 3567

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valutazione in relazione alla superficie reale dell'area

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	1.055,00	1,00	1.055,00
		<b>1.055,00</b>		<b>1.055,00</b>

**Identificativo corpo:** D - Terreno mapp 3568

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valutazione in relazione alla superficie reale dell'area

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	395,00	1,00	395,00
		<b>395,00</b>		<b>395,00</b>

**Identificativo corpo:** E - Terreno mapp 3569

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valutazione in relazione alla superficie reale dell'area

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	145,00	1,00	145,00

		145,00		145,00
--	--	--------	--	--------

**Identificativo corpo:** F - Terreno mapp 3570

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valutazione in relazione alla superficie reale dell'area



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	255,00	1,00	255,00
		<b>255,00</b>		<b>255,00</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le caratteristiche, tipologiche, morfologiche e la localizzazione delle aree costituenti il lotto, condizionano la "fusione virtuale" dei singoli mappali in un unico lotto, soprattutto al fine di incrementare la possibile vendita dei beni. Al fine di consentire ai creditori procedenti di determinare la propria quota di credito, in funzione delle diverse formalità gravanti sui singoli mappali catastali costituenti il lotto, di seguito si indicano le differenti percentuali di partecipazione finanziaria alla costituzione dell'intero lotto, distinte per singole particelle: mappale n. 437 = 48.62% mappale n. 524 = 5.01% mappale n. 3567 = 26.44 % mappale n. 3568 = 9.90 % mappale n. 3569 = 3.63 % mappale n. 3570 = 6.39 %

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 437**

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 524**

**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3567**

**Identificativo corpo: D - Terreno mapp 3568**

**Identificativo corpo: E - Terreno mapp 3569**

**Identificativo corpo: F - Terreno mapp 3570**

**Occupati dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Superficie Reale

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Premolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ASR - VALORI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI IN PROVINCIA DI BERGAMO. - REGIONE AGRARIA

Regione Lombardia ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 8,00

Altre fonti di informazione: ASR - VALORI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI IN PROVINCIA DI BERGAMO. - REGIONE AGRARIA

Regione Lombardia .

### 12.3 Valutazione corpi:





**A - Terreno mapp 437. agricolo  
Premolo (BG), via Botta 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.520,00.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	1.940,00	€ 8,00	€ 15.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.520,00
Valore corpo			€ 15.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.520,00

**B - Terreno mapp 524. agricolo  
Premolo (BG), via Botta 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	200,00	€ 8,00	€ 1.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.600,00
Valore corpo			€ 1.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.600,00

**C - Terreno mapp 3567. agricolo  
Premolo (BG), via Botta 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	1.055,00	€ 8,00	€ 8.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.440,00
Valore corpo			€ 8.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.880,00

**D - Terreno mapp 3568. agricolo  
Premolo (BG), via Botta 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.160,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	395,00	€ 8,00	€ 3.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.160,00
Valore corpo			€ 3.160,00



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.320,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**E - Terreno mapp 3569. agricolo  
 Premolo (BG), via Botta 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.160,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	145,00	€ 8,00	€ 1.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.160,00
Valore corpo			€ 1.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.320,00

**F - Terreno mapp 3570. agricolo  
 Premolo (BG), via Botta 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.040,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	255,00	€ 8,00	€ 2.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.040,00
Valore corpo			€ 2.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.080,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno mapp 437	agricolo	1.940,00	€ 15.520,00	€ 15.520,00
B - Terreno mapp 524	agricolo	200,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
C - Terreno mapp 3567	agricolo	1.055,00	€ 8.440,00	€ 16.880,00
D - Terreno mapp 3568	agricolo	395,00	€ 3.160,00	€ 6.320,00
E - Terreno mapp 3569	agricolo	145,00	€ 1.160,00	€ 2.320,00
F - Terreno mapp 3570	agricolo	255,00	€ 2.040,00	€ 4.080,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

ASTE GIUDIZIARIE.it   
€ 0,00  
€ 31.920,00  
€ 46.720,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova:

€ 31.920,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

**Lotto: 006 - TERRENI EDIFICABILI - ADR 7**

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



**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 492.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 492, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.14

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - SCRITTURA PRIVATA del 11/02/1985 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 13686 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 17 n. 809 registrato in data 04/03/1985 - Voltura n. 777985 in atti dal 09/10/1990

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 3435 - via Botta - mapp 3369

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

COMPLETE CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 3435.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3435, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 4200, reddito dominicale: € 14.10, reddito agrario: € 7.59

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - FRAZIONAMENTO del 02/05/1996 in atti dal 09/05/1996 (n. 633407.1/1996) - SCRITTURA PRIVATA del 11/02/1985 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 13686 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 17 n. 809 registrato in data 04/03/1985 - Voltura n. 777985 in atti dal 09/10/1990

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 3436 - mapp 3437 - 437 - 462 - via Botta - mapp 492 - via Botta - mapp 3369 - mapp 3370 - mapp 461

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

COMPLETA CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3436.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISsione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3436, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 910, reddito dominicale: € 3.05, reddito agrario: € 1.64

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1968 - FRAZIONAMENTO del 02/05/1996 in atti dal 09/05/1996 (n. 633407.1/1996) - SCRITTURA PRIVATA del 11/02/1985 Pubblico ufficiale QUARTI Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 13686 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 17 n. 809 registrato in data 04/03/1985 - Voltura n. 777985 in atti dal 09/10/1990

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 428 - mapp 3438 - mapp 461 - mapp 4152 - mapp 277

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

COMPLETA CORRISPONDENZA

## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **A - Terreno mapp 492**

Trattasi di area a cielo aperto, della superficie di ca 60 m2, EDIFICABILE con destinazione Residenziale - Regolamentata dalla NTA del P.d.R. del P.G.T. e rientrante nell'ambito d'intervento identificato dallo stesso P.G.T. con "ADR 7"

Estensione territoriale complessiva del comparto EDIFICABILE 3'707,37 m2

Proporzione di partecipazione del lotto al comparto edificabile, pari al %

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio da Nord verso Sud

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **B - Terreno mapp 3435**

Trattasi di area a cielo aperto, della superficie di ca 4200 m2, PARZIALMENTE EDIFICABILE con destinazione Residenziale - Regolamentata dalla NTA del P.d.R. del PG.T. e rientrante nell'ambito d'intervento identificato dallo stesso P.G.T. con "ADR 7"

Estensione territoriale complessiva del comparto EDIFICABILE 3'707,37 m2

Superficie complessiva di circa mq **2.217,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio da Nord verso Sud

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **C - Terreno mapp 3436**

Trattasi di area a cielo aperto, della superficie di ca 910 m2, EDIFICABILE con destinazione Residenziale - Regolamentata dalla NTA del P.d.R. del PG.T. e rientrante nell'ambito d'intervento identificato dallo stesso P.G.T. con "ADR 7"

Estensione territoriale complessiva del comparto EDIFICABILE 3'707,37 m2

Superficie complessiva di circa mq **737,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio da Nord verso Sud

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 492.**

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 3435.**

**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3436.**

**residenziale sito in frazione: Botta, via Botta 22**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 492 / B - Terreno mapp 3435 / C - Terreno mapp 3436**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC 45 del 23.12.2009
Zona omogenea:	ATR 7
Norme tecniche di attuazione:	ATR 7 Ambito di trasformazione quale completamento dell'ambito residenziale di frangia
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica per l'attuazione Piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	DA DEFINIRSI
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,27 m2/m2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,50 m

Volume massimo ammesso:	0,45 m3/m2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa 3500 mq. Indice minimo di utilizzazione 0,27 m2/m2 Indice di utilizzazione volumetrico minimo 0,81 m3/m2 Slp minima per singola unità immobiliare 55 m2 Destinazione d'uso prevalente residenziale Destinazione d'uso complementare terziario direzionale e commerciale (vicinato), magazzini

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 492 / B - Terreno mapp 3435 / C- Terreno mapp 3436**

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

Note: L'esatta identificazione della particella è rappresentata nell'allegato estratto mappa catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 11/02/1985 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 11/02/0195, ai nn. 13686/1031; trascritto a Bergamo, in data 07/03/1985, ai nn. 5123/3822.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno mapp 492 / B - Terreno mapp 3435 / C- Terreno mapp 3436**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 18/01/2007 ai nn. 30242/3407; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2007 ai nn. 5345/1361; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 20/01/2011 ai nn. 36266/7793; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/01/2011 ai nn. 4183/734; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 02/10/2013 ai nn. 41695/10726; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38242/6266; Importo ipoteca: € 142850; Importo capitale: € 71 421,28.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055;



Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 321490,64.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24758.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno mapp 492 / B - Terreno mapp 3435 / C - Terreno mapp 3436**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 492**

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 3435**

**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3436**

NON ACCERTATO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON PREVISTI

**Avvertenze ulteriori:** NON ACCERTATE

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Terreno mapp 492

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerato che le superfici dei terreni hanno una risultante potenzialità edificatoria definita dall'ATR 7 (comparto di 3'707, 37 m<sup>2</sup>). La consistenza, ai fini della valutazione economica dei beni, è determinata applicando alla superficie delle aree stesse i parametri urbanistici di che trattasi al fine di determinare un VOL virtuale, secondo la seguente formula.  $Sup\ Re / * InVol (0,81) = Vol\ Potenziale$ .

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Potenziale Vol = 60 * 0,81	volume potenziale	49,00	1,00	49,00
		<b>49,00</b>		<b>49,00</b>

**Identificativo corpo:** B - Terreno mapp 3435

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerato che le superfici dei terreni hanno una risultante potenzialità edificatoria definita dall'ATR 7 (comparto di 3'707, 37 m<sup>2</sup>). La consistenza, ai fini della valutazione economica dei beni, è determinata applicando alla superficie delle aree stesse i parametri urbanistici di che trattasi al fine di determinare un VOL virtuale, secondo la seguente formula.  $Sup\ Re / * InVol (0,81) = Vol\ Potenziale$ . Il corpo (mappale) ha estensione reale eccedente i confini del comparto edificabile ATR 7. La superficie in eccedenza non viene considerata ai fini della determinazione della consistenza in quanto trattasi di aree che saranno necessariamente oggetto di cessione a favore del Comune, nell'ambito della definizione della convenzione urbanistica del Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------



Potenziale Vol = 2737,37 * 0,81	volume potenziale	2.217,00	1,00	2.217,00
		<b>2.217,00</b>		<b>2.217,00</b>

**Identificativo corpo:** C - Terreno mapp 3436

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerato che le superfici dei terreni hanno una risultante potenzialità edificatoria definita dall'ATR 7 (comparto di 3'707, 37 m2) . La consistenza , ai fini della valutazione economica dei beni, è determinata applicando alla superficie delle aree stesse i parametri urbanistici di che trattasi al fine di determinare un VOL virtuale, secondo la seguente formula.  $Sup\ Re / * InVol (0,81) = Vol\ Potenziale$ .

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Potenziale Vol = 910,00 * 0,81	volume potenziale	737,00	1,00	737,00
		<b>737,00</b>		<b>737,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Le prescrizioni urbanistiche (ATR 7) costringono la "fusione virtuale" dei singoli mappali in un unico lotto, impedendone quindi, di fatto, la divisione in lotti di vendita differenziati. Al fine di consentire ai creditori procedenti di determinare la propria quota di credito, in funzione delle diverse formalità gravanti sui singoli mappali catastali costituenti il lotto, di seguito si indicano le differenti percentuali di partecipazione finanziaria alla costituzione dell'intero lotto, distinte per singole particelle: mappale n. 491 = 1.16% mappale n. 3435 = 81.24% mappale n. 3436 = 17.6%

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 492**  
**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 3435**  
**Identificativo corpo: C - Terreno mapp 3436**

**Occupati dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Superficie Reale

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Premolo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona  
 Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27^ edizione;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 75 (m3 edificabile);  
 Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 -

27<sup>^</sup> edizione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).



### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Terreno mapp 492. residenziale Premolo (BG), via Botta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.675,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Potenziale Vol = 60 * 0,81	49,00	€ 75,00	€ 3.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.675,00
Valore corpo			€ 3.675,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.675,00

#### B - Terreno mapp 3435. residenziale Premolo (BG), via Botta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.275,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Potenziale Vol = 2737,37 * 0,81	2.217,00	€ 75,00	€ 166.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.275,00
Valore corpo			€ 166.275,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.275,00

#### C - Terreno mapp 3436. residenziale Premolo (BG), via Botta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.275,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Potenziale Vol = 910,00 * 0,81	737,00	€ 75,00	€ 55.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.275,00
Valore corpo			€ 55.275,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.275,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno mapp 492	residenziale	49,00	€ 3.675,00	€ 3.675,00

B - Terreno mapp 3435	residenziale	2.217,00	€ 166.275,00	€ 166.275,00
C - Terreno mapp 3436	residenziale	737,00	€ 55.275,00	€ 55.275,00

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -225,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 225.000,00
Valore diritto e quota	€ 225.000,00

#### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: di seguito si indicano le differenti percentuali di partecipazione finanziaria alla costituzione dell'intero lotto, distinte per singole particelle:	
mappale n. 491 = 1.16%	
mappale n. 3435 = 81.24%	
mappale n. 3436 = 17.6%	
	<b>€ 225.000,00</b>

#### 12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

**Lotto: 007 - TERRENI EDIFICABILI - B1**

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



**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 3290.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISsione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3290, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 35, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.06

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - FRAZIONAMENTO del 24/07/1980 in atti dal 24/12/1994 (n. 4.1/1980) - SCRITTURA PRIVATA del 21/03/1983 Pubblico ufficiale NOTAIO QUARTI Sede CLUSONE (BG) - Repertorio n. 5528 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 12 n. 944 registrato in data 07/04/1983 - VENDITA Voltura n. 1755.1/2015 - Pratica n. BG0017991 in atti dal 29/01/2015 - FRAZIONAMENTO del 05/01/1995 in atti dal 14/01/1995 (n. 501019.1/1995)

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 195 - mapp 3292 - via Priscillo Re

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

COMPLETA CORRISPONDENZA

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 3292.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISsione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3292, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1027, reddito dominicale: € 3.45, reddito agrario: € 1.86

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - FRAZIONAMENTO del 24/07/1980 in atti dal 24/12/1994 (n. 4.1/1980) - SCRITTURA PRIVATA del 21/03/1983 Pubblico ufficiale NOTAIO QUARTI Sede CLUSONE (BG) - Repertorio n. 5528 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 12 n. 944 registrato in data 07/04/1983 - VENDITA Voltura n. 1755.1/2015 - Pratica n. BG0017991 in atti dal 29/01/2015 - FRAZIONAMENTO del 05/01/1995 in atti dal 14/01/1995 (n. 501019.1/1995)

GIUDIZIARIE.it

Confini: Da Nord in senso orario: - mapp 195 - mapp 3535 - via Priscillo Re - mapp 2334 - mapp 3290

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



## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **A - Terreno mapp 3290**

Trattasi di area a cielo aperto, della superficie di ca 50 m<sup>2</sup>, EDIFICABILE con destinazione Residenziale - Regolamentata dalla NTA del P.d.R. del PG.T. e rientrante nell'ambito B1 Superficie complessiva di circa mq **15,00**  
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio da Nord verso Sud Est

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **B - Terreno mapp 3292**

Trattasi di area a cielo aperto, della superficie di ca 1200 m<sup>2</sup>, EDIFICABILE con destinazione Residenziale - Regolamentata dalla NTA del P.d.R. del PG.T. e rientrante nell'ambito B1 Superficie complessiva di circa mq **360,00**  
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in declivio da Nord verso Sud Est

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 3290.**

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 3292.**

**Terreni**



## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 3290 / B - Terreno mapp 3292**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	RESIDENZIALE CONSOLIDATO B1

Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.3 Ambito residenziale consolidato (B1) Negli ambiti residenziali consolidati sono consentiti interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni sui lotti dichiarati liberi Parametri urbanistici ed edilizi per nuove costruzioni su lotti liberi Indice fondiario di s.l.p. if = 0,30 m2/m2 Indice volumetrico fondiario vf = 0,90 m3/m2 Superficie lorda di pavimento minima slpm = 55 m2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 m2/m2
Rapporto di copertura:	30%
Volume massimo ammesso:	0,90 m3/m2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A - Terreno mapp 3290 / B – Terreno mapp 3292

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

Note: L'esatta identificazione della particella è rappresentata nell'allegato estratto mappa catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 21/03/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 21/03/1983, ai nn. 5528/336; trascritto a Bergamo, in data 11/04/1983, ai nn. 8422/7064.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno mapp 3290 / B – Terreno mapp 3292**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data 18/01/2007 ai nn. 30242/3407; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2007 ai nn. 5345/1361; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Letizia in data



20/01/2011 ai nn. 36266/7793; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/01/2011 ai nn. 4183/734;  
Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS;  
Derivante da: Garanzia Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Andrea Lefizia in data 02/10/2013 ai nn. 41695/10726; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. 38242/6266;  
Importo ipoteca: € 142850; Importo capitale: € 71 421,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS;  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000;  
Importo capitale: € 321 490,64.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS;  
Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24758.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno mapp 3290 / B - Terreno mapp 3292**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 3290**

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 3292**

NON ACCERTATO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON PREVISTI

**Avvertenze ulteriori:** NON ACCERTATE

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Terreno mapp 3290

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerato che le superfici dei terreni hanno una risultante potenzialità edificatoria definita dall'ART. 4.3 delle N.T.A. del P.d.r. del P.G.T. (lotti liberi ambito B1). La consistenza, ai fini della valutazione economica dei beni, è determinata applicando alla superficie delle aree stesse i parametri urbanistici di che trattasi al fine di determinare una SLP virtuale, secondo la seguente formula.  $Sup\ Re / * If (0,30) = SLP\ Potenziale$ .

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Potenziale SLP = $50 * 0,30$	volume potenziale	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

**Identificativo corpo:** B - Terreno mapp 3292

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerato che le superfici dei terreni hanno una risultante potenzialità edificatoria definita dall'ART. 4.3 delle N.T.A. del P.d.r. del P.G.T. (lotti liberi ambito B1). La consistenza, ai fini della

valutazione economica dei beni, è determinata applicando alla superficie delle aree stesse i parametri urbanistici di che trattasi al fine di determinare una SLP virtuale, secondo la seguente formula.  $Sup\ Re / * If (0,30) = SLP\ Potenziale$ .

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Potenziale SLP = 1200 * 0,30	volume potenziale	360,00	1,00	360,00
		<b>360,00</b>		<b>360,00</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La divisibilità dei beni, ancor che fattibile, NON è comunque proficua ai fini della vendita.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Terreno mapp 3290**

**Identificativo corpo: B - Terreno mapp 3292**

**Occupati dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Superficie Reale

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Premolo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona  
 Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>^</sup> edizione;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 180 (m2 SLP edificabile);  
 Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>^</sup> edizione  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Terreno mapp 3290. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Potenziale SLP = 50 * 0,30	15,00	€ 180,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.700,00
Valore corpo			€ 2.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.700,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 2.700,00
------------------------------------	------------

**B - Terreno mapp 3292. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Potenziale SLP = 1200 * 0,30	360,00	€ 180,00	€ 64.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.800,00
Valore corpo			€ 64.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.800,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno mapp 3290	residenziale	15,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00
B - Terreno mapp 3292	residenziale	360,00	€ 64.800,00	€ 64.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 67.500,00

Valore diritto e quota € 67.500,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova: € **67.500,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Lotto: 008 - TERRENI SENZA VALORE**

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



**Identificativo corpo: A - Terreni mapp 1770 - 3576 - 3577 - 3580.**

**vincolati a standard o di superficie irrilevante - siti in frazione: Botta**

Note: L'estratto mappa catastale allegato identifica le particelle Trattasi di particelle identificate a C.T. di scarsa o irrilevante consistenza (1 - 17 m<sup>2</sup>) il cui PGT le inserisce in contesti urbanistici NON rilevanti a fini economici. La sola particella 3577 ha consistenza di ca 70 m<sup>2</sup>, ma da verifiche effettuate di sovrapposizione tra mappa catastale e rilievo fotogrammetrico sembrerebbe che la particella sia di fatto un giardino pertinenziale di immobile NOIN oggetto della procedura.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS - Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS - Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 1170, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.02

Confini:

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3576, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 17, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.04

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3577, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 72, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.17

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: 1. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS 2. OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GORNO (BG) il 05/10/1946 Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS , sezione censuaria H036, foglio 9, particella 3580, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

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

COMPLETE CORRISPONDENZA

## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di particelle identificate a C.T. di scarsa o irrilevante consistenza (1 - 5 m2) L'estratto mappa catastale allegato identifica le particelle Ancor che in banca dati del C.T. risulti la particella 3580, la stessa non è rappresentata in cartografia

### 12.3 Valutazione corpi:

Per le motivazioni sopra illustrate si ritiene di NON VALORIZZARE I BENI IN QUANTO

- LA LORO VENDITA RISULTEREBBE IMPROBA
- LE SPESE DI VENDITA RISULTEREBBERO SICURAMENTE MAGGIORI DI EVENTUALI (pressochè impossibili) RICAVI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Beni in Gorno (BG)



### Lotto: 009 - Magazzino / Deposito mapp 155 sub 701

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione Grassobbio del comune di Gorno**

Note: Frazione Grassobbio del Comune di Gorno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Botta, 22 - Premolo - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in regime di Comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Botta, 22 - Premolo - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in regime di Comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

InOMISSISsione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946, foglio 11, particella 115, subalterno 701, scheda catastale presente, indirizzo Piazza Cavagnoli, 37, piano T-1-2-S1, comune E106, categoria C/2, classe 1, consistenza 129, superficie 151, rendita € 79,75

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/07/2002 - Pratica n. 222410 in atti dal 02/07/2002 ABITAZIONELOCALI DI DEPOSITO (n. 8922.1/2002) - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/07/2002, prot. n. 000222410 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/1993 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione Volume 134 n. 16 registrato in data 13/05/1994 - SUCCESSIONE OMISSISMENTARIA Voltura n. 10778.2/1994 - Pratica n. 374214 in atti dal 12/11/2001 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/06/1994 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 37 registrato in data 18/08/1994 - OMISSISM. DI OMISSIS LUIGI Voltura n. 17755.1/1994 - Pratica n. 386948 in atti dal 15/11/2001 - SCRITTURA PRIVATA del 21/01/1995 Pubblico ufficiale FRASSOLDATI Sede BERGAMO (BG) - Repertorio n. 157364 - UR Sede BERGAMO (BG) - Registrazione n. 810 registrato in data 03/02/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5936.1/1995 - Pratica n. 120148 in atti dal 11/04/2002 - Atto del 17/12/2001 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 28460 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 38783.1/2001 Reparto PI di BERGAMO - Pratica n. 21899 in atti dal 23/01/2002 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/2001 registrato in data - RIUNIONE D'USUFRUTTO (PREALLINEAMENTO) n. 84251.1/2002 - Pratica n. 222410 in atti dal 02/07/2002 - Atto del 11/07/2002 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 29329 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22709.1/2002 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 16/07/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON disponibili in quanto "bene" derivante da compendio immobiliare di unica proprietà

ASTE GIUDIZIARIE.it



Confini: Da Nord in senso orario - mapp 117 - mapp 119 - mapp 5163 - mapp 114 - mapp 116

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



## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701**

Porzione di tre piani di vecchio fabbricato sito in borgo storico frazione Grassobbio del comune di Gorno.

L'edificio si presenta in pessime condizioni sia manutentive che strutturali, privo di impianti e totalmente inagibile.

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 115 sub 701; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,00 - 2,20 - 2,85 - 2,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio si presenta in pessime condizioni sia manutentive che strutturali, privo di impianti e totalmente inagibile.

#### Varie

L'edificio è composto da una muratura mista in pietre e mattoni con evidenti stati fessurativi in facciata. Privo di serramenti, ad eccezione di un portoncino in legno e con tetto in legno in pessimo stato di conservazione. Le altezze interne sono inferiori a mt 2.70 ad eccezione del piano sottotetto.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione Grassobbio del comune di Gorno**

**Edificazione ante 1967**

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



### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione Grassobbio del comune di Gorno**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 8 del 06.05.2014
Zona omogenea:	A3 EDIFICI DEL TESSUTO STORICO PROFONDAMENTE TRASFORMATI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione Grassobbio del comune di Gorno**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/1968 al 17/02/2002. In forza di denuncia di successione; trascritto a Bergamo, in data 19/09/1996, ai nn. 28392/21450.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS dal 17/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 16/07/2002, ai nn. 31438/22709.

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

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS ERNESTO contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Sentenza condanna Tribunale di Bergamo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 12/07/2015 ai nn. 2390/2015; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2015 ai nn. 47739/7692; Importo ipoteca: € 14417,84; Importo capitale: € 7940.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 321490,64.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione Grassobbio del comune di Gorno**

NON RISULTANO GRAVAMI

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

**Avvertenze ulteriori:** NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Spazi fuori terra	sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
Spazi a piano seminterrato	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00
		<b>154,00</b>		<b>148,00</b>

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

La divisibilità dei beni, ancor che fattibile, NON è comunque proficua ai fini della vendita.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del para metro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale, ed in ultimo le limitazioni commerciali derivanti dalla gestione dell'emergenza pandemica COVID-19, hanno avuto ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro degli investimenti immobiliari.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona

Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>a</sup> edizione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 180,00;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2021 - 27<sup>a</sup> edizione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701. Magazzini e locali di deposito [C2]  
 Gorno (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.640,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Spazi fuori terra	142,00	€ 180,00	€ 25.560,00
Spazi a piano seminterrato	6,00	€ 180,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.640,00
Valore corpo			€ 26.640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.640,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Magazzino / Deposito mapp 115 sub 701	Magazzini e locali di deposito [C2]	148,00	€ 26.640,00	€ 26.640,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.996,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -144,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 22.500,00
Valore diritto e quota	€ 22.500,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>22.500,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposte di registro

**Lotto: 010 - TERRENI AGRICOLI**

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



**Identificativo corpo: A - TERRENI AGRICOLI.**

Note: Frazione Grassobbio del Comune di Gorno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Botta, 22 - Premolo - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Bene personale - Ulteriori informazioni sul debitore: Bene personale

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 , sezione censuaria E106, foglio 9, particella 5074, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 290, reddito dominicale: € 0.37, reddito agrario: € 0.37

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - FRAZIONAMENTO del 18/12/2002 Pratica n. 353306 in atti dal 18/12/2002 (n. 353306.1/2002) - OMISSIMENTO OLOGRAFO del 08/01/2002 - Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 100171 - UR Sede CLUSONE (BG) - Registrazione Volume 200 n. 46 registrato in data 08/07/2002 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 9241.1/2002 - Pratica n. 00285573 in atti dal 19/09/2003 - Atto del 13/03/2003 Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 109492 - registrato in data - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10765.1/2003 Reparto PI di BERGAMO - Pratica n. 151329 in atti dal 27/05/2003

Confini: Da Nord in senso orario - mapp 5072 - mapp 5075 - mapp 5076 - strada

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 , sezione censuaria E106, foglio 9, particella 5075, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 245, reddito dominicale: € 0.32, reddito agrario: € 0.32

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - FRAZIONAMENTO del 18/12/2002 Pratica n. 353306 in atti dal 18/12/2002 (n. 353306.1/2002) - OMISSIMENTO OLOGRAFO del 08/01/2002 - Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 100171 - UR Sede CLUSONE (BG) - Registrazione Volume 200 n. 46 registrato in data 08/07/2002 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 9241.1/2002 - Pratica n. 00285573 in atti dal 19/09/2003 - Atto del 13/03/2003 Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 109492 - registrato in data - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10765.1/2003 Reparto PI di BERGAMO - Pratica n. 151329 in atti dal 27/05/2003

Confini: Da Nord in senso orario - mapp 5073 - mapp 353 - mapp 5077 - mapp 5074

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946 , sezione censuaria E106, foglio 9, particella 5076, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 390, reddito dominicale: € 0.50, reddito agrario: € 0.50

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - FRAZIONAMENTO del 18/12/2002 Pratica n. 353306 in atti dal 18/12/2002 (n. 353306.1/2002) - OMISSIMENTO OLOGRAFO del 08/01/2002 - Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 100171 - UR Sede CLUSONE (BG) - Registrazione Volume 200 n. 46 registrato in data 08/07/2002 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 9241.1/2002 - Pratica n. 00285573 in atti dal 19/09/2003 - Atto del 13/03/2003 Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 109492 - registrato in data -

ASTE GIUDIZIARIE.it



DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10765.1/2003 Reparto PI di BERGAMO - Pratica n. 151329 in atti dal 27/05/2003

Confini: Da Nord in senso orario - mapp 5074 - mapp 5077 - strada

**Identificato al catasto Terreni:**

InOMISSISzione: OMISSIS OMISSIS - (CF OMISSIS) - nata a NOSSA (BG) il 28/01/1946, sezione censuaria E106, foglio 9, particella 5077, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1230, reddito dominicale: € 1.59, reddito agrario: € 1.59

Derivante da: - Impianto meccanografico del 01/06/1988 - FRAZIONAMENTO del 18/12/2002 Pratica n. 353306 in atti dal 18/12/2002 (n. 353306.1/2002) - OMISSIMENTO OLOGRAFO del 08/01/2002 - Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 100171 - UR Sede CLUSONE (BG) - Registrazione Volume 200 n. 46 registrato in data 08/07/2002 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 9241.1/2002 - Pratica n. 00285573 in atti dal 19/09/2003 - Atto del 13/03/2003 Pubblico ufficiale QUARTI GIULIANA Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 109492 - registrato in data - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10765.1/2003 Reparto PI di BERGAMO - Pratica n. 151329 in atti dal 27/05/2003

Confini: Da Nord in senso orario - mapp 5075 - mapp 353 - strada - mapp 5076

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

PIENA CORRISPONDENZA

## 2 DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di n. 4 mappali, di cui n. 2 ad uso agricolo e n. 2, di fatto porzioni stradali ancora oggi inOMISSIS ai debitori esegutati e mai volturati a Comune e/o Provincia, proprietari del sedime stradale

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A - TERRENI AGRICOLI**

Mappale 5074 – sup 290 m2 - **STRADA**

Mappale 5075 – sup 245 m2 - **STRADA**

Mappale 5076 – Prato Cl 3 ^ - sup 390 m2

Mappale 5077 – Prato cl 3^ - sup 1290 m2

Superficie complessiva valorizzata di circa mq **1.620,00**

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - TERRENI AGRICOLI.**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - TERRENI AGRICOLI.**

**agricolo sito in**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 8 del 06.05.2014
Zona omogenea:	E1 AGRICOLA PRODUTTIVA / A2 AGRICOLA DI VALENZA PAESISTICA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A - TERRENI AGRICOLI.

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

**Note: I MAPPALI 5074 e 5075 COSTITUISCONO DI FATTO UN TRATTO DELLE VIA PLICOSA BASELLO**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** In forza di titoli ultraventennali pacifici e non conOMISSISTI, così come risultante dall'impianto meccanografico del 01.06.1968 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS dal 13/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Giuliana Quarti, in data 13/03/2003, ai nn. 109492/14317; trascritto a Bergamo, in data 31/03/2003, ai nn. 16452/10765.

Note: Bene personale

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS ERNESTO contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Sentenza condanna Tribunale di Bergamo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 12/07/2015 ai nn. 2390/2015; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2015 ai nn. 47739/7692; Importo ipoteca: € 14417,84; Importo capitale: € 7940.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 27/09/2017 ai nn. 4055; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2017 ai nn. 45124/7934; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 321490,64.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario Bergamo in data 25/05/2018 ai nn. 5534 iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2018 ai nn. 35440/24578.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI AGRICOLI

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - TERRENI AGRICOLI

NON RISULTANO GRAVAMI

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

Avvertenze ulteriori: NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - TERRENI AGRICOLI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie reale dei mappali "liberi", pertanto esclusi i mappali 5074 e 5075 in quanto sede stradale (via Plicosa Basello)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
mapp 5076	sup reale lorda	390,00	1,00	390,00
mapp 5077	sup reale lorda	1.230,00	1,00	1.230,00
		<b>1.620,00</b>		<b>1.620,00</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La divisibilità dei beni, ancor che fattibile, NON è comunque proficua ai fini della vendita.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Superficie reale

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ASR - VALORI MEDI DEI

TERRENI AGRICOLI IN PROVINCIA DI BERGAMO. - REGIONE AGRARIA Regione Lombardia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 8,00;

Altre fonti di informazione: ASR - VALORI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI IN PROVINCIA DI BERGAMO. - REGIONE AGRARIA Regione Lombardia .

### 12.3 Valutazione corpi:

## A - TERRENI AGRICOLI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.960,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp 5076	390,00	€ 8,00	€ 3.120,00
mapp 5077	1.230,00	€ 8,00	€ 9.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.960,00
Valore corpo			€ 12.960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.960,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - TERRENI AGRICOLI	agricolo	1.620,00	€ 12.960,00	€ 12.960,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.944,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -16,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.000,00
Valore diritto e quota	€ 11.000,00

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.000,00
---	-------------

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Imposte di registro

Bergamo 27 settembre 2022

L'Esperto alla stima

**Geom. Fulvio Agazzi**