



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 194/2014



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesco Garruzzo
Codice fiscale: GRRFNC68C05M277T
Studio in: Via Serassi 11 - 24125 Bergamo
Telefono: 035-252412
Fax: 035-252412
Email: f.garruzzo@virgilio.it
Pec: francesco.garruzzo@archiworldpec.it

INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: Ufficio.....	13
Corpo: Appartamento.....	13
Corpo: Autorimessa.....	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE.....	14
Corpo: Ufficio.....	14
Corpo: Appartamento.....	17
Corpo: Autorimessa.....	21
3. PRATICHE EDILIZIE	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	23
Corpo: Ufficio.....	23
Corpo: Appartamento.....	23
Corpo: Autorimessa.....	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	23
Corpo: Ufficio.....	23
Corpo: Appartamento.....	24
Corpo: Autorimessa.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: Ufficio.....	25
Corpo: Appartamento.....	25
Corpo: Autorimessa.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo: Ufficio.....	26
Corpo: Appartamento.....	26
Corpo: Autorimessa.....	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: Ufficio.....	27
Corpo: Appartamento.....	27

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: Ufficio	28
Corpo: Appartamento	28
Corpo: Autorimessa	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
Corpo: Ufficio	29
Corpo: Appartamento	29
Corpo: Autorimessa	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
Criterio di stima	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi	30
Adeguamenti e correzioni della stima	31
Prezzo base d'asta del lotto	31

ASTE GIUDIZIARIE
Beni in Gazzaniga (BG)
Località/Frazione Gò

ASTE GIUDIZIARIE

INDICE

	Lotto: 002 - Baita in Val Vertova	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA		31
Corpo: Baita		31
Corpo: Terreni		32
2. DESCRIZIONE		33
DESCRIZIONE GENERALE		33
Corpo: Baita		33
Corpo: Terreni		37
3. PRATICHE EDILIZIE		38
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA		38
Corpo: Baita		38
Corpo: Terreni		39
4. CONFORMITÀ URBANISTICA		39
Corpo: Baita		39
Corpo: Terreni		39
5. CONFORMITÀ CATASTALE		39

Corpo: Baita	39
Corpo: Terreni	39
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
Corpo: Baita e Terreni	40
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	40
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	41
Corpo: Baita	41
Corpo: Terreni	41
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	42
11. STATO DI POSSESSO	42
Corpo: Baita	42
Corpo: Terreni	42
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	42
Criterio di stima	42
Fonti d'informazione	42
Valutazione corpi	42
Adeguamenti e correzioni della stima	43
Prezzo base d'asta del lotto	43

Beni in **Ponte Nossa (BG)**

Località/Frazione

Via Europa 250

INDICE

Lotto: 003 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	43
Corpo: Locale commerciale	43
Corpo: Terreno di pertinenza	44
Corpo: Terreno agricolo	44
2. DESCRIZIONE	44
DESCRIZIONE GENERALE	44
Corpo: Locale commerciale	45
Corpo: Terreno di pertinenza	47
Corpo: Terreno agricolo	49
3. PRATICHE EDILIZIE	49
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	49

Corpo: Locale commerciale	49
Corpo: Terreno di pertinenza	49
Corpo: Terreno agricolo	49
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	49
Corpo: Locale commerciale	49
Corpo: Terreno di pertinenza	50
Corpo: Terreno agricolo	50
5. CONFORMITÀ CATASTALE	50
Corpo: Locale commerciale	50
Corpo: Terreno di pertinenza	51
Corpo: Terreno agricolo	51
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	51
Corpo: Locale commerciale e Terreno di pertinenza e Terreno agricolo	51
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	51
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	52
Corpo: Locale commerciale	52
Corpo: Terreno di pertinenza	52
Corpo: Terreno agricolo	52
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	53
Corpo: Locale commerciale	53
Corpo: Terreno di pertinenza	53
Corpo: Terreno agricolo	54
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	54
11. STATO DI POSSESSO	54
Corpo: Locale commerciale	54
Corpo: Terreno di pertinenza	54
Corpo: Terreno agricolo	54
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	54
Criterio di stima	54
Fonti d'informazione	55
Valutazione corpi	55
Adeguamenti e correzioni della stima	56
Prezzo base d'asta del lotto	56

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	57
---	-----------

Corpo: A	57
2. DESCRIZIONE	57
DESCRIZIONE GENERALE	57
Corpo: A	57
3. PRATICHE EDILIZIE	61
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	61
Corpo: A	61
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	61
Corpo: A	61
5. CONFORMITÀ CATASTALE	62
Corpo: A	62
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	62
Corpo:	62
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	62
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	62
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	63
Corpo: A	63
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	63
11. STATO DI POSSESSO	63
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	63
Criterio di stima	63
Fonti d'informazione	63
Valutazione corpi	63
Adeguamenti e correzioni della stima	64
Prezzo base d'asta del lotto	64

Lotto: 005 - Appartamento al primo piano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	65
Corpo: A	65
2. DESCRIZIONE	65
DESCRIZIONE GENERALE	65
Corpo: A	65
3. PRATICHE EDILIZIE	69
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	69
Corpo: A	69
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	69

Corpo: A	69
5. CONFORMITÀ CATASTALE	69
Corpo: A	69
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	69
Corpo:.....	69
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	69
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	70
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	70
Corpo: A	70
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	71
11. STATO DI POSSESSO	71
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	71
Criterio di stima	71
Fonti d'informazione.....	71
Valutazione corpi	71
Adeguamenti e correzioni della stima	71
Prezzo base d'asta del lotto	72

Beni in **Parre (BG)**
Località/Frazione
Via Campella

INDICE

Lotto: 006 - Villa singola con autorimesse seminterrati

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	72
Corpo: Villa Singola	72
Corpo: Autorimessa	72
2. DESCRIZIONE	73
DESCRIZIONE GENERALE.....	73
Corpo: Villa Singola	73
Corpo: Autorimessa	77
3. PRATICHE EDILIZIE	78
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	79
Corpo: Villa Singola	79
Corpo: Autorimessa	79
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	79
Corpo: Villa Singola	79

Corpo: Autorimessa	79
5. CONFORMITÀ CATASTALE	79
Corpo: Villa Singola	79
Corpo: Autorimessa	80
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	80
Corpo: Villa Singola e Autorimessa	80
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	80
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	80
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	81
Corpo: Villa Singola	81
Corpo: Autorimessa	81
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	82
11. STATO DI POSSESSO	82
Corpo: Villa Singola	82
Corpo: Autorimessa	82
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	82
Criterio di stima	82
Fonti d'informazione	82
Valutazione corpi	82
Adeguamenti e correzioni della stima	83
Prezzo base d'asta del lotto	83

Beni in Villa D'ogna (BG)
Località/Frazione
Via Provinciale n. 28

INDICE

Lotto: 007 - Villa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	83
Corpo: Villa singola	83
Corpo: Tettoia deposito	84
Corpo: Area urbana	84
Corpo: Terreno residenziale	84
Corpo: Terreno agricolo	85
Corpo: Fascia di rispetto stradale	85
2. DESCRIZIONE	86
DESCRIZIONE GENERALE	86

Corpo: Villa singola	86
Corpo: Tettoia deposito	89
Corpo: Area urbana.....	91
Corpo: Terreno residenziale	92
Corpo: Terreno agricolo.....	92
Corpo: Fascia di rispetto stradale	93
3. PRATICHE EDILIZIE	93
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	94
Corpo: Villa singola	94
Corpo: Tettoia deposito	94
Corpo: Area urbana.....	94
Corpo: Terreno residenziale	94
Corpo: Terreno agricolo.....	94
Corpo: Fascia di rispetto stradale	94
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	94
Corpo: Villa singola	94
Corpo: Tettoia deposito	95
Corpo: Area urbana.....	95
Corpo: Terreno residenziale	95
Corpo: Terreno agricolo.....	96
Corpo: Fascia di rispetto stradale	96
5. CONFORMITÀ CATASTALE	96
Corpo: Villa singola	96
Corpo: Tettoia deposito	96
Corpo: Area urbana.....	96
Corpo: Terreno residenziale	97
Corpo: Terreno agricolo.....	97
Corpo: Fascia di rispetto stradale	97
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	97
Corpo: Villa singola	97
Corpo: Tettoia deposito	97
Corpo: Area urbana.....	98
Corpo: Terreno residenziale	98
Corpo: Terreno agricolo.....	98
Corpo: Fascia di rispetto stradale	99
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	99
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	101
Corpo: Villa singola	101

Corpo: Tettoia deposito	101
Corpo: Area urbana.....	101
Corpo: Terreno residenziale	101
Corpo: Terreno agricolo.....	101
Corpo: Fascia di rispetto stradale	101
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	103
Corpo: Villa singola	103
Corpo: Tettoia deposito	104
Corpo: Area urbana.....	104
Corpo: Terreno residenziale	104
Corpo: Terreno agricolo.....	105
Corpo: Fascia di rispetto stradale	105
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	106
11. STATO DI POSSESSO	106
Corpo: Villa singola	106
Corpo: Tettoia deposito	106
Corpo: Area urbana.....	106
Corpo: Terreno residenziale	106
Corpo: Terreno agricolo.....	106
Corpo: Fascia di rispetto stradale	106
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	106
Criterio di stima	106
Fonti d'informazione.....	106
Valutazione corpi	106
Adeguamenti e correzioni della stima	108
Prezzo base d'asta del lotto	108

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2021 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: BMW Bank GmbH

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesco Garruzzo

Data nomina: 18-02-2021

Data sopralluogo: 09-03-2021



Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Ufficio.****Uffici e studi privati [A10] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** foglio 14, particella 93, subalterno 705, indirizzo Vicolo Vittorio Veneto, 3, piano 2, comune Vertova, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 Vani, superficie 63 mq, rendita € 346,03**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 14, particella 93, subalterno 706, indirizzo Vicolo Vittorio Veneto, 3, piano SI - T - 3 - 4, comune Vertova, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 397,67**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 11, particella 762, subalterno 1, indirizzo Largo Vittorio Veneto, piano SI, comune Vertova, categoria C/6, classe 2, consistenza 91 mq, superficie 91 mq, rendita € 230,29**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3**

Note: L'immobile risulta essere collegato con vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 122/89 all'autorimessa insistente alla particella n. 762 sub. 1 stipulato con atto del 02.05.2006 n. 28169/2658 repertorio del dott. Andrea Letizia trascritto il 22.05.2006 ai numeri 31087/18052, fisicamente confinante con la cantina di pertinenza posta al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** foglio 14, particella 93, subalterno 705, indirizzo Vicolo Vittorio Veneto, 3, piano 2, comune Vertova, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 Vani, superficie 63 mq, rendita € 346,03**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 14, particella 93, subalterno 706, indirizzo Vicolo Vittorio Veneto, 3, piano SI - T - 3 - 4, comune Vertova, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 397,67**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 11, particella 762, subalterno 1, indirizzo Largo Vittorio Veneto, piano SI, comune Vertova, categoria C/6, classe 2, consistenza 91 mq, superficie 91 mq, rendita € 230,29



Identificativo corpo: Autorimessa.



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 93, subalterno 705, indirizzo Vicolo Vittorio Veneto, 3, piano 2, comune Vertova, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 Vani, superficie 63 mq, rendita € 346,03

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 93, subalterno 706, indirizzo Vicolo Vittorio Veneto, 3, piano SI - T - 3 - 4, comune Vertova, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 397,67

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 762, subalterno 1, indirizzo Largo Vittorio Veneto, piano SI, comune Vertova, categoria C/6, classe 2, consistenza 91 mq, superficie 91 mq, rendita € 230,29

2.DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono situati nel centro storico del comune di Vertova(BG) a ridosso del centro cittadino nel Vicolo Vittorio Veneto al civico 3. Le unità immobiliari ad uso ufficio ed a uso civile abitazione sono inserite rispettivamente al piano secondo ed al piano terzo di un condominio costruito negli anni 60 del secolo scorso sopraelevando edificio esistente. Queste unità sono accessibili da scala condominiale e sono collegate internamente da scala esclusiva. Inoltre il lotto si completa con il sottotetto, il seminterrato e l'autorimessa legata con vincolo di pertinenzialità ai sensi della legge 122/89.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Bar gelaterie (Buono), Supermercati (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Gazzaniga.

Attrazioni paesaggistiche: Val Vertova.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale e museo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 26 Km, Fermata SAB Autoservizi 600 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Ufficio**

L'immobile ad uso ufficio situato al secondo piano accessibile da scala condominiale, costituita da ingresso, da due locali, antibagno, bagno, balcone esclusivo;

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: data antecedente il 1960 e non rilevabile

L'edificio è stato ristrutturato nel: data non rilevabile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 4 di cui 1 sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile si presenta in uno stato di degrado e necessita lavori di ristrutturazione straordinari.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: da normalizzare
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: piastrella di ceramica smaltata condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: c.a. condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	degradato
Potenza nominale	24 KW
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





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

L'abitazione posta al terzo piano accessibile da scala condominiale, costituita da ingresso, cucina, tre locali, bagno, balcone, comprensiva di soffitta al piano quarto e di cantina al piano seminterrato accessibile da cortile esclusivo

Superficie complessiva di circa mq **223,60**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente il 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: data non identificabile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 compreso il sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta esternamente degradato e necessita di



ristrutturazione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: da demolire
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: da ristrutturare
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia

	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: scarse conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Sottoscala

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Autorimessa quadrupla con rampa di accesso in via largo Vittorio Veneto.

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: SI

L'edificio è stato costruito nel: 2003

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

di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa presenta una infiltrazione proveniente dal parcheggio sovrastante.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



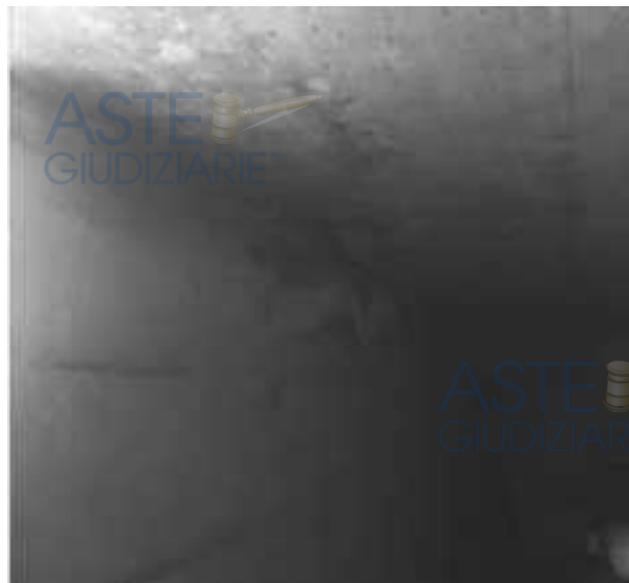
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 22
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



3. PRATICHE EDILIZIE

Uffici e studi privati [A10] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3
Numero pratica: 5739

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopralzo di fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio e Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Numero pratica: 1613

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
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:	SLP esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
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:	SLP esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna rilevabile dal diverso ingresso piano scala: Tavolato divisorio che divide l'ufficio in 2 vani non presente nella planimetria catastale. Scala a chiocciola interna ad uso esclusivo che conduce al piano superiore.

Regolarizzabili mediante: Condonò edilizio opere minori

Descrizione delle opere da aggiornare: Tavolato divisorio, modifica ingresso piano scala e scala interna

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ripostiglio sul balcone presente nelle planimetrie catastale e non nello stato di fatto. La cantina è collegata abusivamente all'autorimessa senza porta tagliafuoco. Balcone a servizio dell'unità immobiliare inserito nei prospetti ma assente nello stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Condonò edilizio per opere minori

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisione cantina con porta tagliafuoco, balcone e ripostiglio non presenti.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione minima per autorizzazione in sanatoria, diritti di segreteria, costo spese tecniche di pratica e permesso di costruire.</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Diritto di superficie
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Ufficio.
Uffici e studi privati [A10] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tavolato divisorio in cartongesso che divide in due vani l'ufficio;
 Ripostigli sul balcone riportato nella planimetria catastale e non presente nello stato attuale
 Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Conformità catastale:

Nessuna.

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scala interna ad uso esclusivo che collega lo studio all'appartamento non è riportata sulle planimetrie.

Regularizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetria catastale	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vicolo Vittorio Veneto, 3

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del 04.09.1986 rep. n. 59389 del Notaio Peppino Nosari,

registrato a Bergamo il 17.09.1986 al n. 6721 vol. 1 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 06.09.1986 ai n.ri 23336/16111 con il quale la signora COTER ORSOLA, nata a Vertova il 24.10.1914, alienava la particella censita nel Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 14, n. 93 sub. 5

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio

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

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del 04.09.1986 rep. n. 59389 del Notaio Peppino Nosari, registrato a Bergamo il 17.09.1986 al n. 6721 vol. 1 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 06.09.1986 ai n.ri 23336/16111 con il quale la signora COTER ORSOLA, nata a Vertova il 24.10.1914, alienava la particella censita nel Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 14, n. 93 sub. 5

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000,00; Importo capitale: € 140000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio e Appartamento e Autorimessa

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 14 mappale 93 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 04/09/1986 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 17/09/1986 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/1986 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Ufficio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ufficio al secondo piano

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Balcone	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60
		86,00		72,60

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: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appartamento al piano terzo con solaio e cantina al seminterrato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
Balconi	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
Soffitta	sup lorda di pavimento	53,00	0,50	26,50
Cantina	sup lorda di pavimento	75,00	0,50	37,50
Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	13,60	0,10	1,36
		223,60		143,34

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: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Autorimessa interrata con porta scorrevole automatizzata

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
		101,00		101,00

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



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valutati i processi che regolano il mercato immobiliare, valutate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile si ritiene che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico comparativo parametrico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Vertova (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

Ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	66,00	€ 500,00	€ 33.000,00
Balcone	6,60	€ 500,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.300,00
Valore corpo			€ 36.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.300,00

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.336,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	76,00	€ 400,00	€ 30.400,00
Balconi	1,98	€ 400,00	€ 792,00
Soffitta	26,50	€ 400,00	€ 10.600,00
Cantina	37,50	€ 400,00	€ 15.000,00
Cortile esclusivo	1,36	€ 400,00	€ 544,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.336,00
Valore corpo			€ 57.336,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.336,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.336,00

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

Vertova (BG), Vicolo Vittorio Veneto, 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	101,00	€ 400,00	€ 40.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.400,00
Valore corpo			€ 40.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	72,60	€ 36.300,00	€ 36.300,00
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	143,34	€ 57.336,00	€ 57.336,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	101,00	€ 40.400,00	€ 40.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.403,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 113.632,40

Valore diritto e quota € 113.632,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 113.632,40

Beni in **Gazzaniga (BG)**
Località/Frazione **Gò**

Lotto: 002 - Baita in Val Vertova**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Baita.

sito in frazione: Gò

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 12, particella 1836, indirizzo Località Gò, comune Gazzaniga, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 159 mq, rendita € Euro 192,12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1,

particella 2158, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale 7 are 10 ca, reddito dominicale: € Euro 0,18, reddito agrario: € Euro 0,11

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1, particella 2157, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 38 are 80 ca, reddito dominicale: € Euro 5,01, reddito agrario: € Euro 0,60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1, particella 2159, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 24 are 30 ca, reddito dominicale: € Euro 6,90, reddito agrario: € Euro 8,78

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1, particella 2334, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 6 are 30 ca, reddito dominicale: € Euro 0,81, reddito agrario: € Euro 0,10

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1, particella 2335, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 4 are 70 ca, reddito dominicale: € Euro 0,97, reddito agrario: € Euro 1,46

Identificativo corpo: Terreni.

agricolo sito in frazione: Gò

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ foglio 12, particella 1836, indirizzo Località Gò, comune Gazzaniga, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 159 mq, rendita € Euro 192,12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1, particella 2158, qualità Incolto produttivo, classe U, superficie catastale 7 are 10 ca, reddito dominicale: € Euro 0,18, reddito agrario: € Euro 0,11

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1, particella 2157, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 38 are 80 ca, reddito dominicale: € Euro 5,01, reddito agrario: € Euro 0,60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1,
 particella 2159, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 24 are 30 ca, reddito dominicale: € Euro 6,90,
 reddito agrario: € Euro 8,78

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1,
 particella 2334, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 6 are 30 ca, reddito dominicale: € Euro 0,81, reddito agrario: € Euro 0,10

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED], sezione censuaria Gazzaniga, foglio 1,
 particella 2335, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 4 are 70 ca, reddito dominicale: € Euro 0,97,
 reddito agrario: € Euro 1,46

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

Baita situata nel Comune di Gazzaniga (BG) località Gò (Valle Vertova) per la quota di 1/3 è di proprietà

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: agricola a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Vertova.

Attrazioni paesaggistiche: Val Vertova.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 25Km, Fermata SAB Autoservizi 4 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Baita**

L'immobile consiste in una baita, composta da: seminterrato(stalla) con cantina e bagno; piano rialzato con zona giorno e cucina; piano primo (soppalco) con camera da letto.

Superficie complessiva di circa mq **247,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2 a 4 mt

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato descritto, risalente agli inizi del novecento e ristrutturato nel 1980, si trova in discrete condizioni di manutenzione e necessita di opere di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Fondazioni</i>	tipologia: platea materiale: muratura condizioni: da normalizzare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da normalizzare
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreni**



Terreni adiacenti alla baita

Superficie complessiva di circa mq **8.120,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pendenza
Tessitura prevalente prato
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

Stato di manutenzione generale: buono





3. PRATICHE EDILIZIE

sito in frazione: Gò

Numero pratica: 132/80

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di sistemazione e risanamento del fabbricato rurale in località gò

Dati precedenti relativi ai corpi: Baita



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Baita.

sito in frazione: Gò



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



Identificativo corpo: Terreni.
agricolo sito in frazione: Gò

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Baita.
sito in frazione: Gò

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Terreni.
agricolo sito in frazione: Gò

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Baita.
sito in frazione: Gò

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

Identificativo corpo: Terreni.
agricolo sito in frazione: Gò

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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



Dati precedenti relativi ai corpi: Baita e Terreni



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Baita e Terreni



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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Baita

sito in Gazzaniga (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreni

agricolo sito in Gazzaniga (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Baita

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile consiste in una baita, composta da: seminterrato(stalla) con cantina e bagno; piano rialzato con zona giorno e cucina; piano primo (soppalco) con camera da letto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
Locale sgombero	sup lorda di pavimento	96,00	0,50	48,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	27,00	0,50	13,50
Legnaia	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
		247,00		170,00

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

Identificativo corpo: Terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Bosco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bosco e prato	sup lorda di pavimento	8.120,00	1,00	8.120,00
		8.120,00		8.120,00

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



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Baita
sito in Gazzaniga (BG),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreni
agricolo sito in Gazzaniga (BG),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valutati i processi che regolano il mercato immobiliare, valutate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile si ritiene che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico comparativo parametrico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Ufficio tecnico di Gazzaniga;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

Baita.
Gazzaniga (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	99,00	€ 400,00	€ 39.600,00
Locale sgombero	48,00	€ 400,00	€ 19.200,00
Terrazzo	3,00	€ 400,00	€ 1.200,00
Sottotetto	13,50	€ 400,00	€ 5.400,00
Legnaia	6,50	€ 400,00	€ 2.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.000,00
Valore corpo			€ 68.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.666,67

Terreni. agricolo
Gazzaniga (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.360,00.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bosco e prato	8.120,00	€ 3,00	€ 24.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.360,00
Valore corpo			€ 24.360,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Baita		170,00	€ 68.000,00	€ 22.666,67
Terreni	agricolo	8.120,00	€ 24.360,00	€ 8.120,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 9.236,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 83.124,00

Valore diritto e quota € 27.708,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.124,00

Beni in **Ponte Nossa (BG)**
Via Europa 250

Lotto: 003 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale commerciale.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Europa 250

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 4, particella 937, subalterno 703, indirizzo Via Europa, 250, piano T, comune Ponte Nossa, categoria C/3, classe 2, consistenza 288mq, superficie

319mq, rendita € 639,58

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza.

artigianale sito in Via Europa 250

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Ponte Nossa, foglio 1, particella 644, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 04 are 40 ca, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,14

Confini: I suddetti terreni sono un corpo solo e confinano con le particelle: 1398, 655, 44, 1740, 1395.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Ponte Nossa, foglio 1, particella 1450, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 05 are 40 ca, reddito dominicale: € 1,53, reddito agrario: € 1,39

Confini: I suddetti terreni sono un corpo solo e confinano con le particelle: 1398, 655, 44, 1740, 1395.

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

agricolo sito in Via Europa 250

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Ponte Nossa, foglio 1, particella 12, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 02 are 30 ca, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,42

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile si trova sulla strada principale che porta a Clusone e si compone di un locale commerciale con terreni di pertinenza.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono), Farmacie (Buono), Banche (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Clusone BG.

Attrazioni paesaggistiche: Val Vertova.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 35Km, Fermata Autobus 300mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **Locale commerciale**

L'immobile consiste in un locale commerciale (ex artigianale) che si trova al piano terra ed è composto da: area espositiva, ufficio, disimpegno e servizi igienici.

Superficie complessiva di circa mq **319,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 250; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,85

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di manutenzione ordinaria e rinnovamento

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali**

<i>Fondazioni</i>	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: ferro condizioni: da normalizzare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro e vetro condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: da normalizzare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al rustico condizioni: da ristrutturare

Impianti

<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare

conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno di pertinenza**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale che può essere utilizzato anche per aumentare la volumetria esistente del 20%

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie complessiva di circa mq **980,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente costruito
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

Stato di manutenzione generale: sufficiente

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 48
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno agricolo**

Appezamento di terreno con destinazione a verde (AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE DEI FIUMI "AV/PF")

Superficie complessiva di circa mq **230,00**

il terreno risulta di forma Irregolare

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

Stato di manutenzione generale: scarso

3. PRATICHE EDILIZIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **Via Europa 250**

Numero pratica: n. 256

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1968 al n. di prot. 0068

Rilascio in data 28/04/1970 al n. di prot. 1034

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1970 al n. di prot. 256

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **Via Europa 250**

Numero pratica: 42/99

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/08/1999 al n. di prot. 49/14

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Locale commerciale.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **Via Europa 250**

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

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza.

artigianale sito in Via Europa 250

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

agricolo sito in Via Europa 250

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Locale commerciale.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **Via Europa 250**

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

**Identificativo corpo: Terreno di pertinenza.
artigianale sito in Via Europa 250**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	20% dell'esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Terreno agricolo.
agricolo sito in Via Europa 250**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 delle norme tecniche del piano delle regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Note: Aree sottoposte a vincolo paesaggistico art. 42/2004 e s.m.i. art. 142 lettera c) " fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Locale commerciale.
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Via Europa 250**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle planimetrie catastali non è evidenziato il WC
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento planimetrie catastali	€ 1.000,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: Terreno di pertinenza.
artigianale sito in Via Europa 250**

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



**Identificativo corpo: Terreno agricolo.
agricolo sito in Via Europa 250**

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di donazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'unità immobiliare di cui sopra era pervenuta per successione in morte della signora MORA ANNA nata a Bergamo il 25.07.1922, deceduta con testamento in data 29.05.2005, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 17.03.2006 al n. 94 vol. 226, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16.10.2006 ai n.ri 63666/37341; alla suddetta signora MORA ANNA le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in virtù di successione e morte del marito signor RUDELLI GIUSEPPE, nato a Ponte Nossa il 06.11.1921, deceduto a Bergamo, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, in data 28.09.1993, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 26.03.1998 al n. 13 vol. 133, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 26.05.1998 ai n.ri 18472/14572; e per successione in morte del figlio sig. RUDELLI GIAMPAOLO, nato a Bergamo il 09.05.1957, deceduto senza lasciare disposizioni di ultima volontà in data 23.05.1998, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 12.11.1998 al n. 9 vol. 169, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29.03.2000 ai n.ri 12020/8808.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale e Terreno di pertinenza e Terreno agricolo

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale e Terreno di pertinenza e Terreno agricolo

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale e Terreno di pertinenza e Terreno agricolo



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS;
Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale e Terreno di pertinenza e Terreno agricolo

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: Locale commerciale

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ponte Nossola (BG), Via Europa 250

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza

artigianale sito in Ponte Nossola (BG), Via Europa 250

Identificativo corpo: Terreno agricolo

agricolo sito in Ponte Nossola (BG), Via Europa 250

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Locale commerciale

sito in Ponte Nossola (BG), Via Europa 250

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza

artigianale sito in Ponte Nossola (BG), Via Europa 250

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno agricolo
agricolo sito in Ponte Nossola (BG), Via Europa 250
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Locale commerciale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile consiste in un locale commerciale (ex artigianale) che si trova al piano terra ed è composto da: area espositiva, ufficio, disimpegno e servizi igienici.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	319,00	1,00	319,00
		319,00		319,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno con destinazione da definire (AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE O AD IMPIANTO UNITARIO DA DEFINIRE "TC/CR")

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreni adiacenti immobile commerciale	sup lorda di pavimento	980,00	1,00	980,00
		980,00		980,00

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

Identificativo corpo: Terreno agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento di terreno con destinazione a verde (AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE DEI FIUMI "AV/PF")

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno vicino al fiume	sup lorda di pavimento	230,00	1,00	230,00
		230,00		230,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Locale commerciale

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ponte Nossa (BG), Via Europa 250

Libero

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza

artigianale sito in Ponte Nossa (BG), Via Europa 250

Libero

Identificativo corpo: Terreno agricolo

agricolo sito in Ponte Nossa (BG), Via Europa 250

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valutati i processi che regolano il mercato immobiliare, valutate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile si ritiene che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico comparativo parametrico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte Nossà;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:**Locale commerciale. Laboratori per arti e mestieri [C3]****Ponte Nossà (BG), Via Europa 250**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negoziò	319,00	€ 400,00	€ 127.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.600,00
Valore corpo			€ 127.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.800,00

Terreno di pertinenza. artigianale**Ponte Nossà (BG), Via Europa 250**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni adiacenti immobile commerciale	980,00	€ 70,00	€ 68.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.600,00
Valore corpo			€ 68.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.300,00

Terreno agricolo. agricolo**Ponte Nossà (BG), Via Europa 250**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno vicino al fiume	230,00	€ 10,00	€ 2.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.300,00
Valore corpo			€ 2.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale commerciale	Laboratori per arti e mestieri [C3]	319,00	€ 127.600,00	€ 63.800,00
Terreno di pertinenza	artigianale	980,00	€ 68.600,00	€ 34.300,00
Terreno agricolo	agricolo	230,00	€ 2.300,00	€ 1.150,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 197.500,00

Valore diritto e quota

€ 98.750,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 197.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 004 - Appartamento al primo piano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Europa 250

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 937, subalterno 704, indirizzo Via Europa, 250, piano Primo, comune Ponte Nossola, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 80mq, rendita € 165,27

Confini: L'immobile confina con le particelle: 644, 655, con il lotto 5, Via Europa e al piano terra con il negozio del lotto 3.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono), Farmacie (Buono), Banche (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Clusone BG.

Attrazioni paesaggistiche: Val Vertova.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 35Km, Fermata Autobus 300mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile consiste in un appartamento che si trova al primo piano (senza ascensore) ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 250; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha bisogno di ristrutturazione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da demolire
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: da demolire
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano



rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **termosifoni in ghisa**
 condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 60
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 256 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Casa urbana con magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/1968 al n. di prot. 0068

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1970 al n. di prot. 256

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Europa 250

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Europa 250

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Europa 250

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile consiste in un appartamento che si trova al primo piano (senza ascensore) ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		80,00		80,00

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Valutati i processi che regolano il mercato immobiliare, valutate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile si ritiene che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico comparativo parametrico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte Nossa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Ponte Nossa (BG), Via Europa 250



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	80,00	€ 500,00	€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.000,00
Valore corpo			€ 40.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	80,00	€ 40.000,00	€ 20.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 40.000,00
 Valore diritto e quota € 18.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.000,00



Lotto: 005 - Appartamento al primo piano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

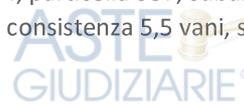
Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Europa 250

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 937, subalterno 705, indirizzo Via Europa 250, comune Ponte Nossa, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 115 mq



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono), Farmacie (Buono), Banche (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Clusone BG.

Attrazioni paesaggistiche: Val Vertova.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 35Km, Fermata Autobus 300mt



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento situato nel Comune di Ponte Nossa (BG) Via Europa n. 250 per la quota di 1/2 è di proprietà [REDACTED]

L'immobile consiste in un appartamento che si trova al primo piano (senza ascensore) ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 250; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha bisogno di ristrutturazione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a.



Fondazioni	condizioni: da ristrutturare tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 256 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa urbana con mazazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/02/1968 al n. di prot. 0068

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 256



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Europa 250

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



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Europa 250

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Europa 250

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile consiste in un appartamento che si trova al primo piano (senza ascensore) ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		115,00		115,00

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



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valutati i processi che regolano il mercato immobiliare, valutate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile si ritiene che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico comparativo parametrico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte Nossa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Ponte Nossa (BG), Via Europa 250

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	115,00	€ 500,00	€ 57.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.500,00
Valore corpo			€ 57.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	115,00	€ 57.500,00	€ 28.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**Valore di stima:**Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quotaASTE
GIUDIZIARIE®€ 57.500,00
€ 28.750,00**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 57.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Beni in Parre (BG)
Via CampellaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Lotto: 006 - Villa singola con autorimesse seminterrati****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Villa Singola.**

Abitazione in villini [A7] sito in Via Campella

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 27, particella 3052, subalterno 4, indirizzo Via
Campella, comune Parre, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 286mq, rendita € Euro
852**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 27, particella 3052, subalterno 3, comune
Parre, categoria C/6, classe 2, consistenza 58mq, superficie 66mq, rendita € 110,83**Identificativo corpo: Autorimessa.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campella

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 27, particella 3052, subalterno 4, indirizzo Via
Campella, comune Parre, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 286mq, rendita € Euro
852**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 27, particella 3052, subalterno 3, comune

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Parre, categoria C/6, classe 2, consistenza 58mq, superficie 66mq, rendita € 110,83

ASTE GIUDIZIARIE®
2.DESCRIZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è composto in una villa singola con terreno circostante e box triplo di pertinenza

Caratteristiche zona: periferica di pregio

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: Supermercati (buono), Farmacia (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Clusone BG.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle orobie.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 40 Km, Fermata SAB Autoservizi 450 mt

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Villa Singola**

L'immobile consiste in una villa, composta da: piano terra con ingresso, zona giorno, studio, bagno, cucina e locali deposito-ripostigli; piano primo con camera da letto padronale completa di bagno e cabina armadio e tre camerette con bagno; piano sottotetto con camera degli ospiti e ampio locale di deposito.

Superficie complessiva di circa mq **286,00**

E' posto al piano: Terra - primo - secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SN; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 + 1 sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: da ristrutturare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 73
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: Non funzionante conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 76
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

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

Autorimesse seminterrati con tre clear automatizzate sempre nel comune di Parre (BG)

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di manutenzione ordinaria

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Via Campella
Numero pratica: 35/90
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Aumento volumetria
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/01/1991 al n. di prot. 215
Rilascio in data 07/05/1991 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 28/10/2000 al n. di prot. 8339
Dati precedenti relativi ai corpi: Villa Singola e Autorimessa



Abitazione in villini [A7] sito in Via Campella
Numero pratica: 1229
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)



Per lavori: Autorimessa interrata
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 22/02/2006 al n. di prot.
 La pratica non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Villa Singola

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villa Singola.
Abitazione in villini [A7] sito in Via Campella

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campella

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villa Singola.
Abitazione in villini [A7] sito in Via Campella

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campella

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villa Singola.
Abitazione in villini [A7] sito in Via Campella

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campella

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa Singola e Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa Singola e Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Villa Singola

Abitazione in villini [A7] sito in Parre (BG), Via Campella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Campella

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Villa Singola**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile consiste in una villa, composta da: piano terra con ingresso, zona giorno, studio, bagno, cucina e locali deposito-ripostigli; piano primo con camera da letto padronale completa di bagno e cabina armadio e tre camerette con bagno; piano sottotetto con camera degli ospiti e ampio locale di deposito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	286,00	1,00	286,00
		286,00		286,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Identificativo corpo: Autorimessa**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Autorimesse seminterrati con tre clear automatizzate sempre nel comune di Parre (BG)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimesse	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
		66,00		66,00

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



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Villa Singola
Abitazione in villini [A7] sito in Parre (BG), Via Campella
Libero

Identificativo corpo: Autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Parre (BG), Via Campella
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valutati i processi che regolano il mercato immobiliare, valutate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile si ritiene che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico comparativo parametrico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Parre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

Villa Singola. Abitazione in villini [A7]

Parre (BG), Via Campella

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	286,00	€ 800,00	€ 228.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.800,00
Valore corpo			€ 228.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 228.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.400,00

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

Parre (BG), Via Campella

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimesse	66,00	€ 500,00	€ 33.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.000,00
Valore corpo			€ 33.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa Singola	Abitazione in villini [A7]	286,00	€ 228.800,00	€ 114.400,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	66,00	€ 33.000,00	€ 16.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 261.800,00
 Valore diritto e quota € 130.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 261.800,00

Beni in Villa D'ogna (BG)
 Via Provinciale n. 28

Lotto: 007 - Villa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale n. 28

Quota e tipologia del diritto
 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 12, particella 2266, subalterno 711,

comune Villa D'Ogna, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 213 mq, rendita € 315,56

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 12, particella 2266, subalterno 702, comune Villa D'Ogna, categoria C/7, classe U, consistenza 198mq, superficie 355mq, rendita € 143,16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 12, particella 2266, subalterno 708, comune Villa D'Ogna, categoria area urbana, consistenza 523 mq

Identificativo corpo: Tettoia deposito.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Provinciale n. 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Vertova il 23/05/1955, foglio 12, particella 2266, subalterno 711, comune Villa D'Ogna, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 213 mq, rendita € 315,56

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Vertova il 23/05/1955, foglio 12, particella 2266, subalterno 702, comune Villa D'Ogna, categoria C/7, classe U, consistenza 198mq, superficie 355mq, rendita € 143,16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Vertova il 23/05/1955, foglio 12, particella 2266, subalterno 708, comune Villa D'Ogna, categoria area urbana, consistenza 523 mq

Identificativo corpo: Area urbana.

Ente urbano [EU] sito in Via Provinciale n. 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Vertova il 23/05/1955, foglio 12, particella 2266, subalterno 711, comune Villa D'Ogna, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 213 mq, rendita € 315,56

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Vertova il 23/05/1955, foglio 12, particella 2266, subalterno 702, comune Villa D'Ogna, categoria C/7, classe U, consistenza 198mq, superficie 355mq, rendita € 143,16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a Vertova il 23/05/1955, foglio 12, particella 2266, subalterno 708, comune Villa D'Ogna, categoria area urbana, consistenza 523 mq

Identificativo corpo: Terreno residenziale.

residenziale sito in Via Provinciale n. 28

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villa D'Ogna, foglio 9, particella 1735, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 90 ca, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,16

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

agricolo sito in Via Provinciale n. 28

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villa D'Ogna, foglio 9, particella 1733, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1 are 93 ca, reddito dominicale: € 0,55, reddito agrario: € 0,35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villa D'Ogna, foglio 9, particella 1739, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 01 are 85 ca, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,33

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villa D'Ogna, foglio 9, particella 1741, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 90 ca, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,12

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villa D'Ogna, foglio 9, particella 1744, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 02 are 10 ca, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,27

Identificativo corpo: Fascia di rispetto stradale.

in fascia di rispetto sito in Via Provinciale n. 28

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villa D'Ogna, foglio 9, particella 1746, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 64 ca, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,04

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Villa D'Ogna, foglio 9, particella 1751, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 30 ca, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,04



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è così composto: villino con terreno intorno e tettoie ad uso agricolo.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (scarso), Farmacie (scarso), Ospedali (Scarso)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Clusone BG.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Orobie.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 44 Km, Fermata SAB Autoservizi 1,4 Km



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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



L'immobile del presente lotto distribuito su due piani collegati da scala interna è costituito da: al piano terra da soggiorno, bagno, balcone, scala, due ripostigli, con area esclusiva di pertinenza; al piano primo da due camere, balcone, scala, bagno; al piano seminterrato accessibile da scala esterna un locale cantina.

Superficie complessiva di circa mq **213,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1960

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

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di degrado e necessita di opere di manutenzione straordinarie. Si consiglia la demolizione e la ricostruzione.



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: scarse
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: pesime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da demolire
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: pesime



Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: da demolire
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: pessime
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: da demolire
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da demolire conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da demolire conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al corpo **Tettoia deposito**

L'immobile consiste in un capannone per deposito attrezzi piena proprietà [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **355,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00(altezza media)

di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in stato di degrado e necessita di opere di manutenzione straordinarie. Si consiglia la demolizione e la ricostruzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: pesime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al corpo **Area urbana**

Comune censuario di Villa D'Ogna (BG) (unità immobiliare area urbana) piena proprietà
 Superficie complessiva di circa mq **523,00**



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
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno residenziale**

Appezamento di terreno con destinazione residenziale art. 23 piano delle regole "insediamenti residenziali con tipologia intensiva"

Superficie complessiva di circa mq **90,00**
il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno agricolo**

Appezamento di terreno con destinazione "contesti naturali con connotazioni agrarie di elevato valore ecologico e paesaggistico" art. 30 piano delle regole

Superficie complessiva di circa mq **678,00**
il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: discreto

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
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: in fascia di rispetto di cui al corpo Fascia di rispetto stradale

Appezamento di terreno con destinazione fascia di rispetto stradale

Superficie complessiva di circa mq **94,00**
il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: discreto

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
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale n. 28

Numero pratica: 3C/1995

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Edificio di civile abitazione, magazzino e tettoie

Rilascio in data 28/02/2001 al n. di prot. 747/1300

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa singola

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in **Via Provinciale n. 28**

Numero pratica: 3C/1995

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Edificio di civile abitazione, magazzino e tettoie

Rilascio in data 28/02/2001 al n. di prot. 747/1300

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia deposito

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale n. 28

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

Identificativo corpo: Tettoia deposito.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Provinciale n. 28

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

Identificativo corpo: Area urbana.

Ente urbano [EU] sito in Via Provinciale n. 28

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

Identificativo corpo: Terreno residenziale.

residenziale sito in Via Provinciale n. 28

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

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

agricolo sito in Via Provinciale n. 28

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

Identificativo corpo: Fascia di rispetto stradale.

in fascia di rispetto sito in Via Provinciale n. 28

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale n. 28

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Recupero sottotetto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Tettoia deposito.
Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Provinciale n. 28**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Recupero sottotetto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Area urbana.
Ente urbano [EU] sito in Via Provinciale n. 28**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Recupero sottotetto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Terreno residenziale.
residenziale sito in Via Provinciale n. 28**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,50

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Terreno agricolo.
agricolo sito in Via Provinciale n. 28**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Fascia di rispetto stradale.
in fascia di rispetto sito in Via Provinciale n. 28**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	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: Villa singola.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale n. 28**

**Identificativo corpo: Tettoia deposito.
Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Provinciale n. 28**

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

**Identificativo corpo: Area urbana.
Ente urbano [EU] sito in Via Provinciale n. 28**

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

Identificativo corpo: Terreno residenziale.
residenziale sito in Via Provinciale n. 28

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

Identificativo corpo: Terreno agricolo.
agricolo sito in Via Provinciale n. 28

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

Identificativo corpo: Fascia di rispetto stradale.
in fascia di rispetto sito in Via Provinciale n. 28

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'unità immobiliare di cui sopra era pervenuta per successione in morte della signora MORA ANNA nata a Bergamo il 25.07.1922, deceduta con testamento in data 29.05.2005, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 17.03.2006 al n. 94 vol. 226, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16.10.2006 ai n.ri 63666/37341; alla suddetta signora MORA ANNA le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in virtù di successione e morte del marito signor RUDELLI GIUSEPPE, nato a Ponte Nossa il 06.11.1921, deceduto a Bergamo, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, in data 28.09.1993, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 26.03.1998 al n. 13 vol. 133, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 26.05.1998 ai n.ri 18472/14572; e per successione in morte del figlio sig. RUDELLI GIAMPAOLO, nato a Bergamo il 09.05.1957, deceduto senza lasciare disposizioni di ultima volontà in data 23.05.1998, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 12 .11.1998 al n. 9 vol. 169, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29.03.2000 ai n.ri 12020/8808.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa singola

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'unità immobiliare di cui sopra era pervenuta per successione in morte della signora MORA ANNA nata a Bergamo il 25.07.1922, deceduta con testamento in data 29.05.2005, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 17.03.2006 al n. 94 vol. 226, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16.10.2006 ai n.ri 63666/37341; alla suddetta signora MORA ANNA le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in virtù di successione e morte del marito signor RUDELLI GIUSEPPE, nato a Ponte Nossa il 06.11.1921, deceduto a Bergamo, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, in data 28.09.1993, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 26.03.1998 al n. 13 vol. 133, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 26.05.1998 ai n.ri 18472/14572; e per successione in morte del figlio sig. RUDELLI GIAMPAOLO, nato a Bergamo il 09.05.1957, deceduto senza lasciare disposizioni di ultima volontà in data 23.05.1998, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 12 .11.1998 al n. 9 vol. 169, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29.03.2000 ai n.ri 12020/8808.

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia deposito

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione; registrato a

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

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'unità immobiliare di cui sopra era pervenuta per successione in morte della signora MORA ANNA nata a Bergamo il 25.07.1922, deceduta con testamento in data 29.05.2005, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 17.03.2006 al n. 94 vol. 226, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16.10.2006 ai n.ri 63666/37341; alla suddetta signora MORA ANNA le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in virtù di successione e morte del marito signor RUDELLI GIUSEPPE, nato a Ponte Nossola il 06.11.1921, deceduto a Bergamo, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, in data 28.09.1993, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 26.03.1998 al n. 13 vol. 133, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 26.05.1998 ai n.ri 18472/14572; e per successione in morte del figlio sig. RUDELLI GIAMPAOLO, nato a Bergamo il 09.05.1957, deceduto senza lasciare disposizioni di ultima volontà in data 23.05.1998, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 12.11.1998 al n. 9 vol. 169, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29.03.2000 ai n.ri 12020/8808.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'unità immobiliare di cui sopra era pervenuta per successione in morte della signora MORA ANNA nata a Bergamo il 25.07.1922, deceduta con testamento in data 29.05.2005, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 17.03.2006 al n. 94 vol. 226, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16.10.2006 ai n.ri 63666/37341; alla suddetta signora MORA ANNA le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in virtù di successione e morte del marito signor RUDELLI GIUSEPPE, nato a Ponte Nossola il 06.11.1921, deceduto a Bergamo, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, in data 28.09.1993, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 26.03.1998 al n. 13 vol. 133, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 26.05.1998 ai n.ri 18472/14572; e per successione in morte del figlio sig. RUDELLI GIAMPAOLO, nato a Bergamo il 09.05.1957, deceduto senza lasciare disposizioni di ultima volontà in data 23.05.1998, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 12.11.1998 al n. 9 vol. 169, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29.03.2000 ai n.ri 12020/8808.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno residenziale

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'unità immobiliare di cui sopra era pervenuta per successione in morte della signora MORA ANNA nata a Bergamo il 25.07.1922, deceduta con testamento in data 29.05.2005, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 17.03.2006 al n. 94 vol. 226, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16.10.2006 ai n.ri 63666/37341; alla suddetta signora MORA ANNA le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in virtù di successione e morte del marito signor RUDELLI GIUSEPPE, nato a Ponte Nossola il 06.11.1921, deceduto a Bergamo, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, in data 28.09.1993, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 26.03.1998 al n. 13 vol. 133, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 26.05.1998 ai n.ri 18472/14572; e per successione in morte del figlio sig. RUDELLI GIAMPAOLO, nato a Bergamo il 09.05.1957, deceduto senza lasciare disposizioni di ultima volontà in data 23.05.1998, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 12.11.1998 al n. 9 vol. 169, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29.03.2000 ai n.ri 12020/8808.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: L'unità immobiliare di cui sopra era pervenuta per successione in morte della signora MORA ANNA nata a Bergamo il 25.07.1922, deceduta con testamento in data 29.05.2005, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 17.03.2006 al n. 94 vol. 226, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 16.10.2006 ai

n.ri 63666/37341; alla suddetta signora MORA ANNA le unità immobiliari di cui sopra, erano pervenute in virtù di successione e morte del marito signor RUDELLI GIUSEPPE, nato a Ponte Nossola il 06.11.1921, deceduto a Bergamo, senza lasciare disposizioni di ultima volontà, in data 28.09.1993, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 26.03.1998 al n. 13 vol. 133, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 26.05.1998 ai n.ri 18472/14572; e per successione in morte del figlio sig. RUDELLI GIAMPAOLO, nato a Bergamo il 09.05.1957, deceduto senza lasciare disposizioni di ultima volontà in data 23.05.1998, dichiarazione di successione registrata a Clusone il 12.11.1998 al n. 9 vol. 169, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29.03.2000 ai n.ri 12020/8808.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fascia di rispetto stradale

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa singola

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia deposito



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno residenziale

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 550200,00; Importo capitale: € 440198,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fascia di rispetto stradale

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: Villa singola

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Identificativo corpo: Tettoia deposito

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Identificativo corpo: Area urbana

Ente urbano [EU] sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Identificativo corpo: Terreno residenziale

residenziale sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Identificativo corpo: Terreno agricolo

agricolo sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Identificativo corpo: Fascia di rispetto stradale

in fascia di rispetto sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Villa singola
sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non prevista per mancanza di caldaia

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Tettoia deposito

sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Area urbana

sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno residenziale

residenziale sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno agricolo

agricolo sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato
 Identificativo corpo: Fascia di rispetto stradale
 in fascia di rispetto sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villa singola

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile del presente lotto distribuito su due piani collegati da scala interna è costituito da: al piano terra da soggiorno, bagno, balcone, scala, due ripostigli, con area esclusiva di pertinenza; al piano primo da due camere, balcone, scala, bagno; al piano seminterrato accessibile da scala esterna un locale cantina.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	213,00	1,00	213,00
		213,00		213,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Identificativo corpo: Tettoia deposito

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile consiste in un capannone per deposito attrezzi piena proprietà

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito attrezzi	sup lorda di pavimento	355,00	1,00	355,00
		355,00		355,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Identificativo corpo: Area urbana

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile consiste in un capannone per deposito attrezzi piena proprietà

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area Urbana	sup lorda di pavimento	523,00	1,00	523,00
		523,00		523,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Identificativo corpo: Terreno residenziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento terreno a destinazione residenziale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Insedimenti residenziali	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00

		90,00		90,00
--	--	-------	--	-------

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Identificativo corpo: Terreno agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento terreno a destinazione agricola composto da 4 mappali 1733, 1739, 1741, 1744

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Agricolo	sup lorda di pavimento	678,00	1,00	678,00
		678,00		678,00

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Identificativo corpo: Fascia di rispetto stradale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appezamento terreno a destinazione fascia di rispetto stradale composto da 2 mappali 1746, 1751

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Agricolo	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
		94,00		94,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Villa singola

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Libero

Identificativo corpo: Tettoia deposito

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Libero

Identificativo corpo: Area urbana

Ente urbano [EU] sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Libero

Identificativo corpo: Terreno residenziale

residenziale sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Libero

Identificativo corpo: Terreno agricolo

agricolo sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Libero

Identificativo corpo: Fascia di rispetto stradale

in fascia di rispetto sito in Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valutati i processi che regolano il mercato immobiliare, valutate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile si ritiene che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico comparativo parametrico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villa D'Ogna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

Villa singola. Abitazione di tipo economico [A3]

Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	213,00	€ 300,00	€ 63.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.900,00
Valore corpo			€ 63.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.900,00

Tettoia deposito. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito attrezzi	355,00	€ 100,00	€ 35.500,00
Valore corpo			€ 35.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.500,00

Area urbana. Ente urbano [EU]

Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area Urbana	523,00	€ 40,00	€ 20.920,00
Valore corpo			€ 20.920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.920,00

Terreno residenziale. residenziale

Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Insedimenti residenziali	90,00	€ 100,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

Terreno agricolo. agricolo

Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	678,00	€ 20,00	€ 13.560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.560,00
Valore corpo	€ 13.560,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.560,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.560,00

**Fascia di rispetto stradale. in fascia di rispetto
Villa D'ogna (BG), Via Provinciale n. 28**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 940,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agricolo	94,00	€ 10,00	€ 940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 940,00
Valore corpo			€ 940,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 940,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa singola	Abitazione di tipo economico [A3]	213,00	€ 63.900,00	€ 63.900,00
Tettoia deposito	Tettoie chiuse o aperte [C7]	355,00	€ 35.500,00	€ 35.500,00
Area urbana	Ente urbano [EU]	523,00	€ 20.920,00	€ 20.920,00
Terreno residenziale	residenziale	90,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Terreno agricolo	agricolo	678,00	€ 13.560,00	€ 13.560,00
Fascia di rispetto stradale	in fascia di rispetto	94,00	€ 940,00	€ 940,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 143.820,00

Valore diritto e quota

€ 143.820,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 143.820,00

