



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 275/2022



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni

Codice fiscale: FRZSST57S24A794Y

Studio in: Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri

Telefono: 035218146 - 3337976433

Fax: 035218146

Email: arch.frizzoni@libero.it

Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 1 - abitazioni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Abitazioni.....	6
Corpo: Autorimessa.....	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Abitazioni.....	7
Corpo: Autorimessa.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Abitazioni.....	11
Corpo: Autorimessa.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Abitazioni.....	12
Corpo: Autorimessa.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Abitazioni.....	12
Corpo: Autorimessa.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Abitazioni.....	13
Corpo: Autorimessa.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Abitazioni.....	13
Corpo: Autorimessa.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Abitazioni.....	14
Corpo: Autorimessa.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: Abitazioni.....	15

Corpo: Autorimessa.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

Lotto: 2 - prato - deposito attrezzi agricoli - bosco

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	18
Corpo: prato.....	18
Corpo: bosco - prato.....	19
2. DESCRIZIONE	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	20
Corpo: prato	21
Corpo: bosco - prato.....	22
3. PRATICHE EDILIZIE.....	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	23
Corpo: prato	23
Corpo: bosco - prato.....	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	23
Corpo: prato	23
Corpo: bosco - prato.....	23
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	24
Corpo: prato	24
Corpo: bosco - prato.....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	25
Corpo: prato	25
Corpo: bosco - prato.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	26
Corpo: prato	26
Corpo: bosco - prato.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	27
Corpo: prato	27
Corpo: bosco - prato.....	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
Corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.....	28
Corpo: prato	28
Corpo: bosco - prato.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi.....	29
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2023 alle 11:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Data nomina: 17-09-2022
Data giuramento: 29-09-2022
Data sopralluogo: 07-11-2022

Cronologia operazioni peritali: 03/10/2022 richiesta visione autorizzazioni edilizie Comune Valbondione; 12/10/2022 sopralluogo terreni a bosco; 24/10/2022 richiesta C.D.U. Comune Valbondione; 29/10/2022 visione autorizzazioni edilizie Comune Valbondione; 07/11/2022 sopralluogo immobili eseguiti con rilievo.

Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione **Fiumenero**
via Don Tommaso Morandi 30

Lotto: 1 - abitazioni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazioni.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS, foglio 26A, particella 42, subalterno 3 graffata con la particella 56 sub.701, indirizzo Via Don Tommaso Morandi 30, piano T-1-2, comune Valbondione, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, superficie Totale mq 250 - Totale escluse aree scoperte mq 234, rendita € Euro 455,52

Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trscrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: PIANO TERRA terrapieno, A.U.I., passaggio esclusivo, A.U.I.; PIANO PRIMO via Don T. Morandi, A.U.I., prospetti altra proprietà, via Don T. Morandi; PIANO SECONDO prospetto Via Don T. Morandi, A.U.I., prospetti altra proprietà, prospetto corte esclusiva.

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

Dati catastali corrispondenti

Note generali: ALLEGATO 1: visura catastale; A-1: estratto mappa; B-1: planimetria catastale.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS, foglio 26A, particella 56, subalterno 702, indirizzo Via Don Tommaso Morandi 30, piano 1, comune Valbondione, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 23, rendita € Euro 27,89

Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trascrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: via Don T. Morandi, particella 42 sub. 3 graffata con la particella 56 sub. 701, via Don T. Morandi.

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

Dati catastali corrispondenti

Note generali: ALLEGATO 2: visura catastale; A-1: estratto mappa; B-2: planimetria catastale.

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Quota di 1/6 di due abitazioni indipendenti disposte al 1° e 2° piano servite da ascensore, comprensive di quattro locali ad uso cantina / ripostiglio / sgombero al piano seminterrato e di una corte adiacente con annesso un ulteriore ripostiglio. L'abitazione al 1° piano, accessibile da ballatoio esterno, è composta da ingresso / disimpegno, locale cottura, soggiorno / pranzo, una camera matrimoniale ed un bagno per un totale di mq 88 oltre il balcone di mq 10. L'abitazione al 2° piano pure accessibile da ballatoio esterno, è composta da ingresso, disimpegno, locale cottura, soggiorno / pranzo, una camera matrimoniale ed una singola, un bagno, un ripostiglio per un totale di mq 124 oltre il balcone di mq 10. Il piano seminterrato è composto da cantina, ripostiglio, due locali di sgombero (di cui uno adibito a taverna) per un totale di mq 130. La corte adiacente al 1° piano è di circa mq 50 comprensiva di un ripostiglio esterno di mq 12 posizionato sotto l'autorimessa di proprietà.

A-1: estratto mappa, B-1: planimetria catastale, C-1/47: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **376,00**

E' posto al piano: seminterrato / primo / secondo

L'edificio è stato costruito nel: storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990/1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 / 2.60 / 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a. / laterizio condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pietrame condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: cancello pedonale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: ante materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello e vetro condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cementegola coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: pietra a vista coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazioni 1° e 2° piano. Al piano seminterrato battuto di cemento e mattonelle di graniglia.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: portoncini di ingresso alle abitazioni. Alluminio e vetro al piano seminterrato.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni delle due abitazioni.
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: ora non utilizzato, da revisionare.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo

alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **buone**
 conformità: **da collaudare**
 Riferito limitatamente a: solo nelle due abitazioni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990/1991
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomi
Stato impianto	discreti
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990/1991
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	scaduto
Esistenza carri ponte	NO



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

Quota di 1/6 autorimessa in legno ad utilizzo deposito di mq 15.

A-1: estratto mappa, B-2: planimetria catastale, D-1/9: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **1,00**

E' posto al piano: terra / primo

L'edificio è stato costruito nel: non reperibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 (media)

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: inesistente condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole bituminose coibentazione: inesistente condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: basamento in muratura e legno coibentazione: inesistente condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: scorrevole materiale: ferro e vetro condizioni: da sistemare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	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



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Numero pratica: 1149

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: restauro e sistemazione ed adeguamento igienico

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 10/03/1990 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/11/1992 al n. di prot. 1149

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazioni

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazioni.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: varianti distributive / destinazioni d'uso interne, nuove aperture esterne e nuovo ascensore per l'abbattimento barriere architettoniche.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: varianti distributive / destinazioni d'uso interne, nuove aperture esterne e nuovo ascensore per l'abbattimento barriere architettoniche.

Oneri di regolarizzazione	
sanzione da € 1.000,00 in su	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: edificio di remota costruzione privo di autorizzazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Abitazioni.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 5 del 25/02/2017
Ambito:	A1 - Centri storici
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 5 del 25/02/2017
Ambito:	A1 - Centri storici
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Abitazioni.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30**

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

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/09/2019. In forza di cessione / donazione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/09/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza 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



Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazioni

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/09/2019. In forza di cessione / donazione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/09/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



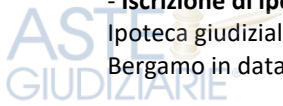
Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 16.182,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazioni



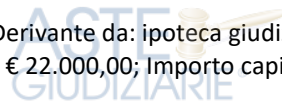
- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 16.182,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Abitazioni

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Non risulta.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazioni



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazioni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ripostiglio esterno	superf. interna netta	12,00	0,25	3,00
abitazione 1° piano	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
abitazione 2° piano	sup lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00
balconi	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60
piano seminterrato	sup lorda di pavimento	132,00	0,50	66,00
		376,00		287,60

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: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
		1,00		1,00

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

Lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sia divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazioni

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Occupato da OMISSIS comproprietari.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Occupato da OMISSIS comproprietario.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e ragguagliato secondo lo stato dell'immobile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" Bergamo e Provincia 2021;

"Listino dei prezzi degli immobili" Bergamo e Provincia 2020;

Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): appartamenti: € 550 / 1.000
autorimessa: € 10.000 / 13.000.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazioni. Abitazione di tipo economico [A3]

Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 230.080,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ripostiglio esterno	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
abitazione 1° piano	88,00	€ 800,00	€ 70.400,00
abitazione 2° piano	124,00	€ 800,00	€ 99.200,00
balconi	6,60	€ 800,00	€ 5.280,00
piano seminterrato	66,00	€ 800,00	€ 52.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 230.080,00
Valore corpo			€ 230.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 230.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.346,67

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

Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	1,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.166,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazioni	Abitazione di tipo economico [A3]	287,60	€ 230.080,00	€ 38.346,67
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,00	€ 13.000,00	€ 2.166,67

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15 %)	€ 36.462,00
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:	€ 8.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 197.118,00
Valore diritto e quota	€ 32.853,00
12.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 197.118,00





Lotto: 2 - prato - deposito attrezzi agricoli - bosco

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS , sezione censuaria Valbondione, foglio 2, particella 321, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 510, reddito dominicale: € euro 0,40, reddito agrario: € euro 0,40

Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trascrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: mapp. 176, 225, 178, 183, 179, strada consorziale.

Note: Terreno vincolato ad inedificabilità e mantenimento della destinazione agricola del deposito attrezzi agricoli a favore del Comune di Valbondione.

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

deposito attrezzi agricoli non accatastato.

Note generali: da accatastare successivamente alla dichiarazione di certificato di idoneità statica e fine lavori. ALLEGATO 3: visura catastale; A-1: estratto mappa; A-2: sovrapposizione estratto mappa/PGT.

Identificativo corpo: prato.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS , sezione censuaria Valbondione, foglio 2, particella 225, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 290, reddito dominicale: € euro 0,22, reddito agrario: € euro 0,22



Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trscrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: mapp. 176, 225, 178, 183, 179, strada consorziale.

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

Dati catastali corrispondenti

Note generali: ALLEGATO 3: visura catastale; A-1: estratto mappa; A-2: sovrapposizione estratto mappa/PGT.

Identificativo corpo: bosco - prato.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Quota e tipologia del diritto

1/6 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS , sezione censuaria Valbondione, foglio 2, particella 210, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale mq 2.460, reddito dominicale: € euro 2,54, reddito agrario: € euro 0,76

Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trscrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: mapp. 219, 209, 221, 211, 234.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS , sezione censuaria Valbondione, foglio 2, particella 211, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 2.200, reddito dominicale: € euro 1,70, reddito agrario: € euro 1,70

Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trscrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: mapp. 210, 221, 716, 717, strada provinciale, 479, 212, 234.

Note: Terreno vincolato ad inedificabilità per una superficie di mq 200 a favore del Comune di Valbondione per la realizzazione del deposito attrezzi agricoli sul mappale 321.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS , sezione censuaria Valbondione, foglio 2, particella 212, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 2.100, reddito dominicale: € euro 1,63, reddito agrario: € euro 1,63

Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trscrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: mapp. 211, strada provinciale, 479, 716, 479, 213, 234.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS , sezione censuaria Valbondione, foglio 2, particella 213, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 1.650, reddito dominicale: € euro 1,28, reddito agrario: € euro 1,28

Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trscrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: mapp. 234, 212, 479, 214.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS , sezione censuaria Valbondione, foglio 2, particella 214, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 2.890, reddito dominicale: € euro 2,24, reddito agrario: € euro 2,24

Derivante da: Successione ex Lege di OMISSIS del 18/09/2019 Sede Bergamo Registrazione Volume 88888n. 265517 registrato in data 06/08/2020 - Trscrizione n. 23937.1/2020 Reparto PI di Bergamo in atti dal 24/08/2020.

Confini: coerenze da nord in senso orario: mapp. 213, 479, torrente, 234.

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

Dati catastali corrispondenti

Note generali: ALLEGATO 3: visura catastale; A-3: estratto mappa; A-4: sovrapposizione estratto mappa/PGT.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Prato / deposito attrezzi agricoli (mapp. 321 e mapp. 225) sono ubicati nei pressi del centro abitato di Fiumenero (a monte). Il bosco / prato (mapp. 210, 211, 212, 213 e 214) sono ubicati lungo la statale a valle del centro abitato di Fiumenero.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **prato - deposito attrezzi agricoli**

Quota 1/6 di terreno prato incolto di circa mq 510 con deposito attrezzi agricoli in legno di mq 21.20 nei pressi dell'abitato Fiumenero.

A-1: estratto mappa, A-2: sovrapposizione estratto mappa/PGT, B-3: estratto aerofotogrammetrico C.E., B-4: planimetria generale C.E. mappale 321, B-5: pianta deposito attrezzi agricoli C.E., E-1/7: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **510,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	Esiste solamente un piccolo impianto a energia solare.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	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



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

Quota di 1/12 di terreno prato incolto.

A-1: estratto mappa, A-2: sovrapposizione estratto mappa/PGT, F-1/4: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **290,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **bosco - prato**

Quota 1/6 di terreno boscato a taglio / faggio in prossimità della strada provinciale, scosceso e raggiungibile da un accesso pedonale di altra proprietà.

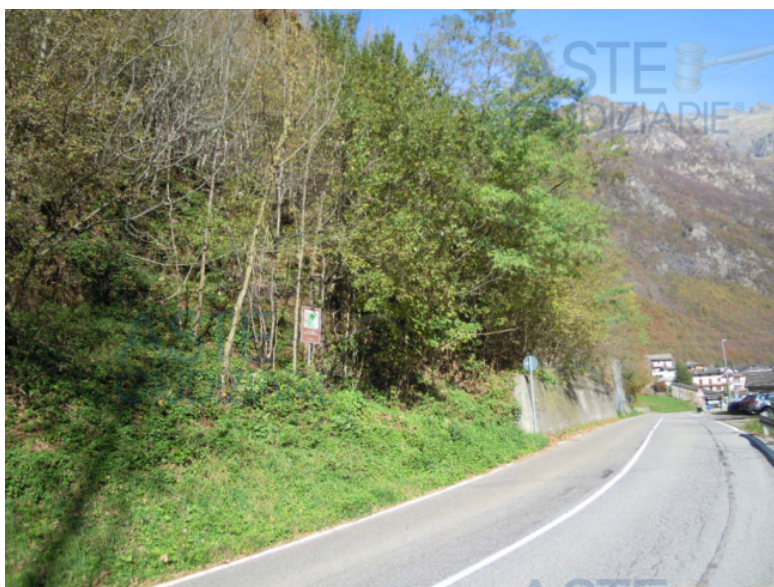
A-3: estratto mappa, A-4: sovrapposizione estratto mappa/PGT, G-1/10: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **11.300,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

agricolo sito in frazione: **Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30**

Numero pratica: 1694

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia gratuita

Per lavori: deposito attrezzi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/2002 al n. di prot. 1983

Rilascio in data 18/11/2002 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: prato - deposito attrezzi agricoli

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Identificativo corpo: prato.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Identificativo corpo: bosco - prato.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 5 del 25/02/2017
Ambito:	zona E4 ed in parte E2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.8 aree di rispetto fluviale - Art. 8.6 aree di valore paesaggistico e ambientale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Identificativo corpo: prato.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 5 del 25/02/2017
Ambito:	zona E4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.8 aree di rispetto fluviale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Identificativo corpo: bosco - prato.

agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 5 del 25/02/2017
Ambito:	zona E3 ambiti "boscati e pascolivi soggetti a valorizzazione e tutela" e in parte in " Fascia di rispetto stradale"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.7 aree non soggette a trasformazione urbanistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: prato - deposito attrezzi agricoli.****agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: deposito attrezzi agricoli non accatastato

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catasto terreni (Pregeo) e successiva presentazione planimetria catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da aggiornare: accatastamento del deposito attrezzi agricoli.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Tipo mappale (PREGEO), scheda planimetrica (DOCFA) e spese tecniche</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: prato.**agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30**

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

Identificativo corpo: bosco - prato.**agricolo sito in frazione: Fiumenero, via Don Tommaso Morandi 30**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 18/09/2019**. In forza di cessione / donazione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/09/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza 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

Dati precedenti relativi ai corpi: prato - deposito attrezzi agricoli

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/09/2019. In forza di cessione / donazione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/09/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza 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

Dati precedenti relativi ai corpi: prato

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/09/2019. In forza di cessione / donazione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/09/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza 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

Dati precedenti relativi ai corpi: bosco - prato

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 16.182,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: prato - deposito attrezzi agricoli

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 16.182,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: prato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 22.000,00; Importo capitale: € 16.182,28.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: bosco - prato

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: prato - deposito attrezzi agricoli
agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30
Non risulta.

Identificativo corpo: prato
agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30
Non risulta.

Identificativo corpo: bosco - prato
agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30
Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: prato - deposito attrezzi agricoli
agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: prato

agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: bosco - prato

agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: prato - deposito attrezzi agricoli

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
prato	sup reale lorda	510,00	1,00	510,00
		510,00		510,00

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.

Accessori:

prato - deposito attrezzi agricoli 1. Deposito attrezzi agricoli	Posto al piano terra Composto da 1 locale Sviluppa una superficie complessiva di 21,20 mq Valore a corpo: € 5000
---	--

Identificativo corpo: prato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
prato	sup reale lorda	290,00	1,00	290,00
		290,00		290,00

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: bosco - prato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
bosco	sup reale lorda	11.300,00	1,00	11.300,00
		11.300,00		11.300,00

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: prato - deposito attrezzi agricoli
agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30
Occupato da OMISSIS comproprietario.**

**Identificativo corpo: prato
agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30
Libero**

**Identificativo corpo: bosco - prato
agricolo sito in Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30
Libero**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e raggugliato secondo lo stato dell'immobile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;



Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Bergamo - ommissione provinciale espropri (tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevoli per l'anno 2022);
Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): B.

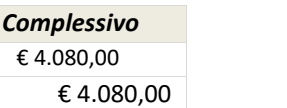
12.3 Valutazione corpi:



prato - deposito attrezzi agricoli. agricolo con annesso Deposito attrezzi agricoli Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.080,00.

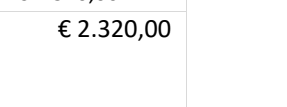
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
prato	510,00	€ 8,00	€ 4.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.080,00
Valore corpo			€ 4.080,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 9.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.513,33



prato. agricolo Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.320,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
prato	290,00	€ 8,00	€ 2.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.320,00
Valore corpo			€ 2.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 193,33



bosco - prato. agricolo Valbondione (BG), via Don Tommaso Morandi 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.645,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco	11.300,00	€ 1,65	€ 18.645,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.645,00
Valore corpo			€ 18.645,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.645,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.107,50



Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
prato - deposito attrezzi agricoli	agricolo con annesso Deposito attrezzi agricoli	510,00	€ 9.080,00	€ 1.513,33
prato	agricolo	290,00	€ 2.320,00	€ 193,33
bosco - prato	agricolo	11.300,00	€ 18.645,00	€ 3.107,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15 %)

€ 4.506,75

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:

€ 3.104,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 19.933,75

Valore diritto e quota

€ 3.194,02

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 19.933,75

Allegati

ALLEGATO 1: visura catastale abitazione;

ALLEGATO 2: visura catastale autorimessa;

ALLEGATO 3: visura catastale terreni;

ALLEGATO 4: certificato di destinazione urbanistica;

ALLEGATO 5: Dichiarazione trasmissione perizia

A-1: estratto mappa abitazione - autorimessa, mapp. 321 e 225;

A-2: sovrapposizione estratto mappa / PGT mapp. 321-225;

A-3: estratto mappa prato/bosco mapp. 211, 212, 213 e 214;

A-4: sovrapposizione estratto mappa / PGT mapp. 211, 212, 213 e 214;

B-1: planimetria catastale abitazioni mapp. 42 sub. 3;

B-2: planimetria catastale autorimessa mapp. 56 sub. 702;

B-3: estratto aerofotogrammetrico deposito attrezzi agricoli C.E.;

B-4: planimetria generale C.E. mappale 321

B-5: pianta deposito attrezzi agricoli C.E.;

C-1/47: fotografie;

D-1/9: fotografie;

E-1/7: fotografie;

F-1/4: fotografie;

G-1/10: fotografie.

19-12-2022

L'Esperto alla stima

Arch. Sebastiano Frizzoni