



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Codice fiscale: MNTSLL72L62A794R
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-242225
Email: i.monti@architettimontiasociati.it
Pec: isabella.monti@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001 - Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra + cantina a p.Interrato + aree cortilizie esclusive

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	7
Corpo: Aree Cortilizie	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	9
Corpo: Aree Cortilizie	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	16
Corpo: Aree Cortilizie	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	17
Corpo: Aree Cortilizie	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	18
Corpo: Aree Cortilizie	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	20
Corpo: Aree Cortilizie	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	22
Corpo: Aree Cortilizie	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	23
Corpo: Aree Cortilizie	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24

Corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato24

Corpo: Aree Cortilizie24

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....24

Criterio di stima24

Fonti d'informazione.....24

Valutazione corpi25

Adegamenti e correzioni della stima.....26

Prezzo base d'asta del lotto.....26

Regime fiscale della vendita26

Lotto: 002 - Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato + giardino e aree cortilizie**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....27**

Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato27

Corpo: Aree Cortilizie e Giardino28

2. DESCRIZIONE29

DESCRIZIONE GENERALE29

Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato29

Corpo: Aree Cortilizie e Giardino34

3. PRATICHE EDILIZIE36**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....37**

Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato37

Corpo: Aree Cortilizie e Giardino37

4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....38

Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato38

Corpo: Aree Cortilizie e Giardino38

5. CONFORMITÀ CATASTALE.....39

Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato39

Corpo: Aree Cortilizie e Giardino39

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....41

Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato41

Corpo: Aree Cortilizie e Giardino41

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI41**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE43**

Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato43

Corpo: Aree Cortilizie e Giardino43

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE44

Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	44
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	44
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	45
11. STATO DI POSSESSO	45
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	45
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	46
Criterio di stima	46
Fonti d'informazione	46
Valutazione corpi	46
Adeguamenti e correzioni della stima	47
Prezzo base d'asta del lotto	48
Regime fiscale della vendita	48

Lotto: 003 - Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato + giardino e aree cortilizie

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	49
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	49
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	50
2. DESCRIZIONE	51
DESCRIZIONE GENERALE	51
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	51
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	56
3. PRATICHE EDILIZIE	58
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	59
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	59
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	59
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	60
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	60
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	60
5. CONFORMITÀ CATASTALE	61
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	61
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	61
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	63
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	63
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	63
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	63

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	65
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	65
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	65
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	66
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	66
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	66
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	67
11. STATO DI POSSESSO	67
Corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	67
Corpo: Aree Cortilizie e Giardino	67
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	68
Criterio di stima	68
Fonti d'informazione	68
Valutazione corpi	68
Adeguamenti e correzioni della stima	69
Prezzo base d'asta del lotto	70
Regime fiscale della vendita	70

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2025 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti

Data nomina: 11-01-2025

Data giuramento: 20-01-2025

Data sopralluogo: 10-02-2025

Cronologia operazioni peritali: In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni nei seguenti adempimenti:

- accesso al sito internet del Comune di Ugnano per reperire gli stralci dello strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- accesso all'Ag. delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) attraverso il servizio "SISTER", per reperire in particolare:
 - a) Catasto: estratto di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- e planimetrie di tutti i beni oggetto di Procedura.
 - b) Conservatoria: visura delle formalità degli Esecutati e delle U.I. oggetto di Procedura.
- istanze telematiche del 05.02.2025 attraverso il servizio "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate di rettifica quota di proprietà erroneamente indicate nelle visure catastali dei beni periziati;
- richiesta con mail del 06.02.2025 al Comune di Ugnano dei certificati storici di residenza degli Esecutati;
- richiesta con mail del 10.02.2025 al Comune di Ugnano di accesso agli Atti, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie);
- sopralluogo in data 10.02.2025 presso le U.I. in Ugnano oggetto di procedura, presente l'Esecutata, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.;
- rilascio con mail del 19.02.2025 dal Comune di Ugnano dei certificati storici di residenza degli Esecutati;
- registrazione istanze del 06.03.2025 dell'Agenzia delle Entrate in merito alla rettifica quote di proprietà di cui alle richieste del 05.02.2025 (doc.6);
- accesso in data 10.04.2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Ugnano per l'acquisizione copia in stralcio delle pratiche edilizie relative alle U.I. oggetto di procedura;
- stesura n.4 denunce di variazioni catastali e n.1 denuncia di accatastamento mediante procedura Docfa ed invio attraverso il portale telematico "Sister" all'Agenzia delle Entrate, registrate il 17/18/24.04.25 (doc.6);
- stesura elaborati grafici di inquadramento, rilievo / consistenza e di raffronto (doc.1, 2 e 3) delle U.I. oggetto di Procedura.

Beni in Ugnano (BG)
via Provinciale n.1783/1787

Lotto: 001 - Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra + cantina a p.Interrato + aree cortilizie esclusive

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Note: L'edificio insiste sul mp.2866, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.1740.

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Le quote di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, espresse in millesimi, sono errate (manca 1/1000). A seguito della mia richiesta di rettifica intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025 (doc.6) le corrette ed attuali quote di proprietà sono le seguenti: [redacted] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000); [redacted] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000); [redacted] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3); [redacted]

[redacted] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3); [redacted]

[redacted] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3), foglio 10, particella 2866, subalterno 1, scheda catastale Variazione del 03.03.1988 a prot.n.94572, indirizzo via Statale Cremasca SN, piano Terra, comune Ugnano, categoria C/3, classe 3, consistenza mq.422, superficie mq.236, rendita € 828,19

Derivante da: Successione Legale di [redacted], giusta denuncia del 03.12.2002 n.2434 vol.2002.

Confini: Da nord ruotando in senso orario: giardino comune non censito, altre proprietà ai mappali 3044, 2956 e 2713, via Provinciale.

Note: A seguito dei citati adempimenti catastali (come meglio precisati in seguito) il laboratorio e le cantine di pertinenza in oggetto hanno assunto le seguenti nuove consistenze e identificazioni catastali (doc.6): Laboratorio al fg.10, mp.2866, sub.709, cat.C/3, cl.3, mq.410, piano Terra, Rend. € 804,64; Cantine al fg.10, mp.2866, sub.706, cat.C/2, cl.1, mq.89, piano S1, Rend. € 105,72.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

Identificativo corpo: Aree Cortilizie.**residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787**

Note: Porzioni di aree cortilizie facenti parte del mp.2866, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.1740.

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Le quote di proprietà degli immobili pignorati, espresse in millesimi, sono errate (manca 1/1000). A seguito della mia richiesta di rettifica intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025 (doc.6) le corrette ed attuali quote di proprietà sono le seguenti: [REDACTED] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000); [REDACTED] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000); [REDACTED] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3); [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3); [REDACTED] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3)., foglio 10, particella 2866, subalterno 1, scheda catastale Variazione del 03.03.1988 a prot.n.94572, indirizzo via Statale Cremasca SN, piano Terra, comune Urgnano, categoria C/3, classe 3, consistenza mq.422, superficie mq.236, rendita € 828,19

Derivante da: Successione Legale di [REDACTED], giusta denuncia del 03.12.2002 n.2434 vol.2002.

Confini: Da nord ruotando in senso orario: affaccio su giardino comune non censito, altre proprietà ai mappali 3044, 2956 e 2713, via Provinciale.

Note: A seguito dei citati adempimenti catastali le aree scoperte in esame sono state frazionate e stralciate dal sub.1 e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito) hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze (doc.6): per la piena proprietà: Area Urbana di mq.52 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.719, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1)

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli imm.li pignorati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato ove è situata l'U.I. in specie è ubicato nel Comune di Urgnano, in posizione esterna al centro storico, lungo la via Provinciale al n.1783 -che collega Urgnano con Cologno al Serio a sud e a nord con Zanica e sino a Bergamo- sulla quale prospettano altre attività commerciali (ristoranti e negozi) e palazzine a destinazione residenziale. Il fabbricato, elevato a due piani fuori terra, oltre all'interrato, ha una destinazione mista: n.1 U.I. artigianale a p.terra e n.2 U.I.residenziali al 1° piano; è perimetrato da giardino comune alle tre U.I. in lato nord ed in lato sud e da aree cortilizie in lato est prospettante su giardino di altra proprietà ed in lato ovest prospettante la via Provinciale dalla quale avviene l'accesso diretto in quanto priva di recinzione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico sostenuto con parcheggi pubblici a breve distanza.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (a ml.750ca), Municipio (a ml.800ca), Ospedale di Calcinate (a km.12ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cologno al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus in via Provinciale a ml.50ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato**

L'U.I. si sviluppa al piano terra e ne occupa la pressoché consistenza, ad eccezione del vano scala in posizione pressoché centrale, che consente l'accesso dall'area cortilizia ai due appartamenti situati al 1° piano. L'attuale destinazione è autofficina e data la funzione è dotata di 3 portoni d'ingresso in lato ovest prospettanti l'area cortilizia sulla via Provinciale e n.1 portone in lato est che consente l'accesso all'area cortilizia retrostante, oltre a ampie finestrate.

L'area cortilizia prospettante la via Provinciale ha dimensioni tali da consentire la sosta di autoveicoli/automezzi in posizione frontale ai predetti portoni; l'area è intervallata in posizione centrale da una porzione comune alle sole U.I. al 1° piano antistante il portoncino d'ingresso al vano scale che ne consente l'accesso, senza interferire con l'attività che verrà insediata al p.terra.

Nell'area cortilizia in lato est, accessibile dall'officina, vi sono una tettoia e un piccolo locale accessorio in muratura, quest'ultimo accessibile allo stato di fatto dal giardino in lato sud mediante una porta che dovrà essere richiusa a cura ed onere del futuro aggiudicatario: l'accesso dovrà avvenire dalla predetta area mediante apertura di nuova porta.

Lungo la via Provinciale è stato individuato catastalmente un camminamento comune alle 3 U.I. che dovrà essere appositamente individuato con segnaletica orizzontale o con diversa pavimentazione ad onere e cura dell'Aggiudicatario, unitamente ai proprietari delle altre 2 U.I. al 1°p. che consente il collegamento pedonale tra i giardini e le aree cortilizie / posti auto esclusivi alle U.I. residenziali e le U.I. stesse. Il tutto come meglio rappresentato dagli elaborati grafici qui allegati.

L'U.I. è costituita da un grande locale open space, avente un'altezza utile interna di ml.4,50, è dotata di n.2 fosse d'ispezione per la manutenzione dei veicoli; vi sono altresì ricavate un bagno di servizio accessibile direttamente dall'officina tramite un piccolo disimpegno e da un piccolo locale destinato ad ufficio, che presenta attualmente l'accesso dal vano scala comune alle due abitazioni che dovrà essere richiuso e l'accesso dall'officina che verrà mantenuto.

L'U.I. è dotata di due cantine a piano interrato raggiungibili da scala esterna diramantesi dall'area cortilizia in lato est.

Superficie complessiva di circa mq **713,18**

E' posto al piano: Terra e Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979 (ampliamento)

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.50 per il laboratorio e 2.65 per le cantine

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale le finiture e gli impianti del laboratorio risultano essere realizzati all'epoca di costruzione. Il soffitto nella zona d'ingresso in lato sud presenta vistose macchie di umidità con distacchi degli intonaci, le cui cause dovranno essere accertate.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: Non accertabili condizioni: Non accertabili Note: Gli aggetti di gronda sono in c.a. a vista. Sono stati riscontrati problemi di infiltrazioni nelle U.I. a p.1°
<i>Fondazioni</i>	materiale: in calcestruzzo armato Note: Relazione di collaudo struttura in c.a. (doc.9).
<i>Solai</i>	tipologia: solai a struttura mista Note: Relazione di collaudo struttura in c.a. (doc.9).
<i>Strutture verticali</i>	materiale: in calcestruzzo armato Riferito limitatamente a: Pilastri, muri perimetrali e murature interrate Note: Relazione di collaudo struttura in c.a. (doc.9).
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante fisse materiale: metallo condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e/o scorrevoli e/o fisse materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Note: Le 2 porte d'accesso al bagno sono in metallo
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole condizioni: sufficienti Note: La copertura del locale deposito ad est collegato all'officir meccanica è costituita la lastre ondulate in materiale plastico su struttura in ferro.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Presumibilmente in cemento armato rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Note: Stante l'attuale destinazione ad officina presenta macchie di olio.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: mattonelle di graniglia condizioni: buone Note: Il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica
<i>Plafoni</i>	materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: acciaio e pannelli sandwich condizioni: buone correlate all'età

	Note: Tutti i portoni sono dotati di vetrate sopra luce fisse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti Note: Scala provvista di corrimano in ferro e protetta a p.Terra da muretto h.ml.1,00ca, sovrastanti vetrate fisse con telai in ferro e copertura con lastre ondulate in plastica su struttura in ferro.
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertare la conformità Riferito limitatamente a: Autofficina
<i>Aria compressa</i>	tipologia: con tubazioni a vista Riferito limitatamente a: n.2 ventilatori nell'officina meccanica
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Elettrico</i>	tipologia: fuoritraccia tensione: Non verificata condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità Riferito limitatamente a: Bagno
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificarne la conformità Riferito limitatamente a: Ufficio e Bagno
Varie	
La recinzione a nord/ovest è composta da muretto in calcestruzzo con sovrastante barriera in ferro verniciato e l'accesso al giardino avviene dal cancello scorrevole in ferro verniciato. La recinzione a sud/est è composta da muretto in calcestruzzo e sovrastante paletti e rete metallica romboidale.	
Le cantine a piano interrato presentano pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati al rustico e tinteggiate, impianto elettrico fuori traccia, porte ed infissi in ferro. Si rilevano problemi di umidità di risalita e di infiltrazione per i muri controterra.	

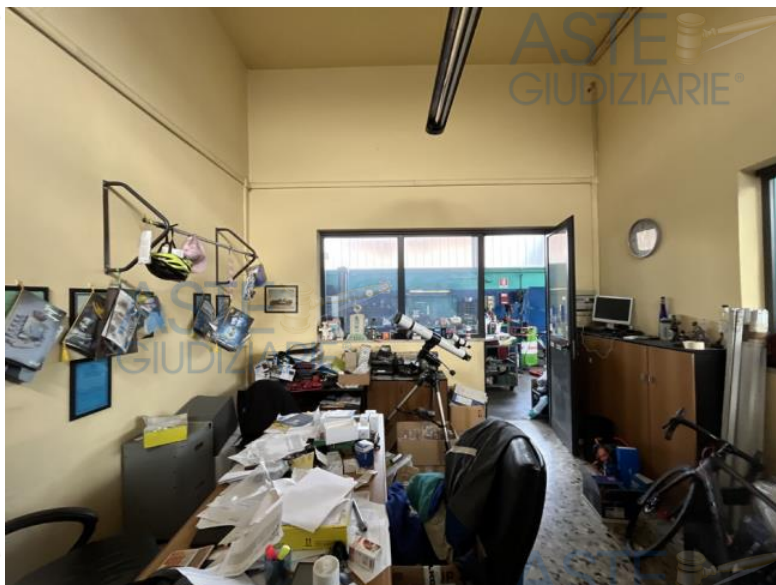
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	all'impianto del fabbricato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Potenza nominale</i>	Non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non accertabile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Termosifoni presenti nell'ufficio e nel bagno

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	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	n.5 estintori presenti nell'officina meccanica
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Fabbricato



Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Laboratorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Aree Cortilizie**

Area Urbana di mq.52 al sub.719 (cortile esclusivo).

Area Urbana di mq.40 al sub.712 (camminamento - quota di 1/3).

Superficie complessiva di circa mq **65,33**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le aree cortilizie presentano una pavimentazione in battuto di calcestruzzo; presentano sconnessioni e buche e richiedono manutenzione / rifacimento. Si richiama quanto già anticipato precisando che sarà ad onere e cura del futuro aggiudicatario, unitamente ai futuri proprietari delle altre 2 U.I. al 1° piano, l'individuazione delle porzioni dell'area cortilizia prospettante la via Provinciale come sopra meglio descritte con apposita segnaletica orizzontale e/o altra pavimentazione.



Cortile



Cortile



Cortile a nord/est

3. PRATICHE EDILIZIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 838

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Laboratorio Officina ed Appartamenti per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1965 al n. di prot. 1323

Rilascio in data 31/03/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1968 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori 05.05.1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 8

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento Fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 04/10/1979 al n. di prot. 2829

Rilascio in data 05/11/1979 al n. di prot. 2806

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 471

Intestazione: OMISSIS

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

Oggetto: Condonò edilizio

Presentazione in data 15/09/1986 al n. di prot. 5306

Rilascio in data 11/11/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 5296

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione nuovo accesso carrale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/1995 al n. di prot. 9076

Rilascio in data 06/11/1995 al n. di prot.

NOTE: Riguarda un nuovo accesso all'officina meccanica in lato nord/ovest.

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 838

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Laboratorio Officina ed Appartamenti per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1965 al n. di prot. 1323

Rilascio in data 31/03/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1968 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori 05.05.1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 8

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento Fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 04/10/1979 al n. di prot. 2829

Rilascio in data 05/11/1979 al n. di prot. 2806

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - le n.2 fosse d'ispezione realizzate all'interno dell'officina meccanica non sono state autorizzate; - la struttura e copertura a protezione scala esterna d'accesso alle cantine a p.Interrato non è stata autorizzata.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Onorari, spese e diritti segreteria e oblazione	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: Salvo maggiori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ugnano, ritengo possa essere rilasciato il permesso in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità in parola, in quanto, a mio parere, gli interventi, risultano essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda.

L'importo per la regolarizzazione è stato da me determinato, a stima: onorari, spese, diritti segreteria e oblazione: € 2.000 + c.p.a. + iva (vedasi nel dettaglio le voci di calcolo).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia è subordinata alla citata presentazione della C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria.

Identificativo corpo: Aree Cortilizie.
residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Descrizione delle opere da aggiornare: Richiamo quanto già anticipato in merito agli adempimenti in capo al futuro Aggiudicatario, unitamente ai pro-prietari delle U.I. al 1° piano (1/3 ciascuno), precisandone i costi come segue: - Individuazione e divisione delle aree ai subb.716, 717, 718 e 719 per delimitare i rispettivi giardini esclusivi e/o aree cortilizie di pertinenza dell'U.I. in specie e delle U.I. al 1° piano sarà necessario presentare una C.I.L.A. per la realizzazione delle recinzioni con paletti e rete metallica romboidale, previa sistemazione e/o rimozione delle piante ed arbusti di intralcio; - per la separazione delle restanti aree urbane del cortile di cui ai subb.709, 712, 713, 714 e 715 sarà sufficiente delimitarle con strisce segnaletiche o, a discrezione dei proprietari, con differente pavimentazione. Costi prestazione professionale per stesura istanza e o.a., diritti segreteria + costi opere edilizie, a stima compless. € 3.600 / 3 = € 1.200 ciascuno.

Oneri di regolarizzazione	
1) Costi in capo agli aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3, a stima € 3.600 / 3 =	€ 1.200,00
Totale oneri: € 1.200,00	

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato.
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.2 del 07.04.2010 e succ. Varianti di cui l'ultima n.3 approvata con delibera del C.C. n.4 del 25.01.2018
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art.28 delle N.T.A. del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	ml.9,20
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Atto di costituzione di vincolo volumetrico del 09.11.1979 a rep.n.1815 registrato a Bergamo il 26.11.1979 al n.7320 con i quali i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Aree Cortilizie.
residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.2 del 07.04.2010 e succ. Varianti di cui l'ultima n.3 approvata con delibera del C.C. n.4 del 25.01.2018
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art.28 delle N.T.A. del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	ml.9,20
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Atto di costituzione di vincolo volumetrico del 09.11.1979 a rep.n.1815 registrato a Bergamo il 26.11.1979 al n.7320 con i quali i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato.
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Provinciale n.1783/1787**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) le quote di proprietà sono incomplete, manca la quota di 1/1000; b) le parti comuni sono rappresentate graficamente sulle planimetrie catastali ma non sono identificate in banca dati con i rispettivi subalterni;

Regolarizzabili mediante: a) Istanza di rettifica con servizio telematico; b) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa

Note: Le irregolarità sono state da me regolarizzate mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.6): a) Rettifiche Intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025; b) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 17.04.2025 a prot.n.BG0113857 con causale "costituzione B.C.N.C." (beni comuni non censibili); c) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 18.04.2025 a prot.n.BG0116673 con causale "Divisione"; con la presente variazione il cortile esclusivo del laboratorio è stato frazionato al fine dell'individuazione delle aree pertinenziali all'U.I. in specie e alle altre 2 U.I. al 1° p. con i subb.710 usque 715. A seguito dei citati adempimenti catastali il laboratorio e le cantine di pertinenza dell'U.I. in specie hanno assunto le seguenti nuove consistenze e identificazioni catastali (doc.6): Laboratorio al fg.10, mp.2866, sub.709, cat.C/3, cl.3, mq.410, piano Terra, Rend. € 804,64; Cantine al fg.10, mp.2866, sub.706, cat.C/2, cl.1, mq.89, piano S1, Rend. € 105,72.

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

Note: A seguito dei citati adempimenti catastali il laboratorio e le cantine di pertinenza in oggetto di cui al "Lotto 1" hanno assunto le seguenti nuove consistenze e identificazioni catastali (doc.6): Laboratorio al fg.10, mp.2866,

sub.709, cat.C/3, cl.3, mq.410, piano Terra, Rend. € 804,64; Cantine al fg.10, mp.2866, sub.706, cat.C/2, cl.1, mq.89, piano S1, Rend. € 105,72.

**Identificativo corpo: Aree Cortilizie.
residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) le quote di proprietà sono incomplete, manca la quota di 1/1000; b) le parti comuni sono rappresentate graficamente sulle planimetrie catastali ma non sono identificate in banca dati con i rispettivi subalterni. Avvertenza c) d) e) Seppur non si tratti di irregolarità, ho ritenuto opportuno rendere il Lotto d'asta più appetibile alla vendita assegnando allo stesso delle porzioni di aree scoperte in parte in piena proprietà ed in parte in quota, stralciandole dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito), vedasi dettagli nel campo NOTE.

Regolarizzabili mediante: a) Istanza di rettifica con servizio telematico; b) c) d) e) Denunce di variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Adempimenti catastali in capo al futuro aggiudicatario del Lotto 1: 1) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per fusione dell'Area Urbana (cat.F/1) al sub.719 (cortile) con il laboratorio al sub.709 (C/3) di cui al presente "Lotto 1" (variazione questa non effettuabile nell'iter della procedura in quanto i beni presentano quote di proprietà differenti). Adempimenti catastali in capo ai futuri aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3 (costi 1/3 ciascuno): 2) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per cambio destinazione dell'Area Urbana (cat.F/1) al sub.712 in B.C.N.C. (camminamento - bene comune non censibile ai 3 Lotti (variazione questa non effettuabile nell'iter della procedura in quanto il bene presenta quote di proprietà differenti).

Oneri di regolarizzazione	
1) Costi in capo al solo aggiudicatario del Lotto 3, a stima	€ 300,00
3) Costi in capo agli aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3, a stima	€ 100,00
€ 300 / 3 =	
Totale oneri: € 400,00	

Note: Le irregolarità sono state da me regolarizzate mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.6): a) Rettifiche Intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025; b) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 17.04.2025 a prot.n.BG0113857 con causale "costituzione B.C.N.C." (beni comuni non censibili); Ai fini dell'individuazione dei 3 lotti corrispondenti alle 3 U.I. presenti nel fabbricato, affinché gli stessi risultassero più appetibili, ho individuato catastalmente alcune porzioni delle aree cortilizie e dei giardini -allo stato comuni alle 3 U.I. o pertinenziali alla sola U.I. al p.terra - affinché possano essere assegnate in modo esclusivo, tenuto conto delle caratteristiche, della destinazione e della consistenza delle U.I.. Ho dunque predisposto e depositato le seguenti istanze catastali (doc.6): c) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 18.04.2025 a prot.n.BG0116673 con causale "Divisione" (ho stralciato dal Laboratorio le aree scoperte); d) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 24.04.2025 a prot.n.BG0119519 con causale "Soppressione" (ho soppresso il giardino comune per poi, con il successivo Docfa, ricostituirlo in porzioni e con le quote di proprietà per consentire la corretta volturazione ai futuri aggiudicatari dei Lotti); e) Denuncia di nuova costruzione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 24.04.2025 a prot.n.BG0119524 con causale "Unità afferenti: identificazioni aree urbane" (ho creato le porzioni di giardino da assegnare ai vari Lotti). A seguito dei succitati adempimenti catastali le aree scoperte assegnate al "Lotto 1" hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze: per la piena proprietà: Area Urbana di mq.52 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.719, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1)

Informazioni in merito alla conformità catastale: A seguito dei citati adempimenti catastali le aree scoperte stralciate dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito) assegnate al laboratorio di cui al presente "Lotto 1" hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze (doc.6): per la piena proprietà: Area Urbana di mq.52 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.719, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Avvertenza La completa regolarità catastale avverrà solo dopo i necessari adempimenti catastali in capo ai futuri assegnatari dei Lotti e come meglio descritti in "Descrizione delle opere da aggiornare".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/12/2002. In forza di atto di compravendita - a

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

Note: [REDACTED] acquistava il terreno al mappale 2865 sul quale sarebbe poi stato costruito il fabbricato poi censito al catasto fabbricati con il mappale 2866 subalterni 1, 4 e 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Fabbricato in Urgnano (Bg) censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 2866, subalterni 1, 4 e 5.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 14.11.2024 not. [REDACTED] agli atti della Procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Carminati Giovanni acquistava il terreno al mappale 2865 sul quale sarebbe poi stato costruito il fabbricato poi censito al catasto fabbricati con il mappale 2866 subalterni 1, 4 e 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Fabbricato in Urgnano (Bg) censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 2866, subalterni 1, 4 e 5.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 14.11.2024 not. Maria Landolfo agli atti della Procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 149.725,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento in oggetto di cui alla Procedura Esecutiva n.419/2020 è stato estinto per rinuncia ex art.629 il 30.10.2020; si dovrà procedere alla trascrizione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.427,80; Importo capitale: € 75.213,90.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.700; Importo capitale: € 39.746,87.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in

data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto unilaterale d'obbligo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS; Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).

- Trascrizione pregiudizievole:

costituzione di vincolo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Costituzione di vincolo volumetrico; A rogito di OMISSIS in data 09/11/1979 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 26/11/1979 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/1979 ai nn. OMISSIS; Atto di costituzione di vincolo volumetrico con il quale i coniugi Carminati-Boschetti dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzioni matrimoniali a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione matrimoniale di comunione legale; A rogito di OMISSIS in data 07/12/1977 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/01/1978 ai nn. OMISSIS; Convenzione matrimoniale di comunione legale dei beni tra [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 149.725,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento in oggetto di cui alla Procedura Esecutiva n.419/2020 è stato estinto per rinuncia ex art.629 il 30.10.2020; si dovrà procedere alla trascrizione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.427,80; Importo capitale: € 75.213,90.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.700; Importo capitale: € 39.746,87.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in

data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto unilaterale d'obbligo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS; Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).

- Trascrizione pregiudizievole:

costituzione di vincolo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Costituzione di vincolo volumetrico; A rogito di OMISSIS in data 09/11/1979 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 26/11/1979 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/1979 ai nn. OMISSIS; Atto di costituzione di vincolo volumetrico con il quale i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzioni matrimoniali a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione matrimoniale di comunione legale; A rogito di OMISSIS in data 07/12/1977 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/01/1978 ai nn. OMISSIS; Convenzione matrimoniale di comunione legale dei beni tra [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie

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: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

No

Identificativo corpo: Aree Cortilizie

residenziale sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

No

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

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

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non segnalate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

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: agli atti non ne risultano

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Aree Cortilizie

residenziale sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.2).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Officina, Uffici e wc	sup lorda di pavimento	375,69	1,00	375,69
Deposito, Ripostiglio e Tettoia	sup lorda di pavimento	62,72	0,15	9,41
Cantina	sup lorda di pavimento	101,77	0,30	30,53
Cortile esclusivo	superf. esterna lorda	173,00	0,08	13,84
		713,18		429,47

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 tavere agibili non abitabili, 70% sottotetti/tavere agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Aree Cortilizie

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.2).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cortile esclusivo	superf. esterna lorda	52,00	0,08	4,16
Camminamento (quota di 1/3)	superf. esterna lorda	13,33	0,05	0,67
		65,33		4,83

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per tipologia, il laboratorio, le cantine e le aree cortilizie, facenti parte di un fabbricato includente 2 altre U.I., sono state individuate catastalmente come già descritto ai paragrafi precedenti; l'U.I. non è ulteriormente divisibile ed è da alienare a corpo ed identificate come "Lotto 1".

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Ugnano (BG), via Provinciale n.1783/1787
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Occupato dall'attività di autofficina degli Esecutati.

Identificativo corpo: Aree Cortilizie
residenziale sito in Ugnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.re operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2024).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Ugnano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024:

Capannoni (medio interesse commerciale): valore minimo €/mq. 400 - valore massimo €/mq. 750

Listino Valori Casa & Terreni 2024:

Capannoni: valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 700;

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 1° Semestre 2024 (zona extraurbana):

Laboratori: valore minimo €/mq. 485 - valore massimo €/mq. 570.

12.3 Valutazione corpi:

Laboratorio (attualmente autofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato. Laboratori per arti e mestieri [C3] Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 212.587,65.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Officina, Uffici e wc	375,69	€ 550,00	€ 206.629,50
Deposito, Ripostiglio e Tettoia	9,41	€ 550,00	€ 5.175,50
Cantina	30,53	€ 550,00	€ 16.791,50
Cortile esclusivo	13,84	€ 550,00	€ 7.612,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 236.208,50
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -23.620,85
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 212.587,65
Valore corpo			€ 212.587,65
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 212.587,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 212.375,06

Aree Cortilizie. residenziale

Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.390,85.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cortile esclusivo	4,16	€ 550,00	€ 2.288,00
Camminamento (quota di 1/3)	0,67	€ 550,00	€ 368,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.656,50
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -265,65
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 2.390,85
Valore corpo			€ 2.390,85

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.390,85
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.388,46

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Laboratorio (attualmente autotofficina) a p.Terra, cortile esclusivo + cantina a p.Interrato	Laboratori per arti e mestieri [C3]	429,47	€ 212.587,65	€ 212.375,06
Aree Cortilizie	residenziale	4,83	€ 2.390,85	€ 2.388,46

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.748,93

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 200.629,58

Valore diritto e quota € 200.428,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 200.629,58

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Lotto: 002 - Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato + giardino e aree cortilizie**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787**

Note: L'edificio insiste sul mp.2866, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.1740.

Quota e tipologia del diritto**666/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**166/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**166/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Le quote di proprietà degli immobili pignorati, espresse in millesimi, sono errate (mancano 2/1000).

A seguito della mia richiesta di rettifica intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025 (doc.6) le corrette ed attuali quote di proprietà sono le seguenti: [redacted] - proprietà per 4/6 (prima 666/1000); [redacted] - proprietà per 1/6 (prima 166/1000); [redacted] - proprietà per 1/6 (prima 166/1000).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - proprietà per 666/1000 (ora 4/6); [redacted]

[redacted] - proprietà per 166/1000 (ora 1/6); [redacted] - proprietà per 166/1000 (ora 1/6)., foglio 10, particella 2866, subalterno 4, scheda catastale Variazione del 03.03.1988 a prot.n.94571, indirizzo via Statale Cremasca SN, piano 1°, comune Ugnano, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie mq.135, rendita € 348,61

Derivante da: Successione Legale [redacted]

[redacted], giusta denuncia del 03.12.2002 n.2434 vol.2002.

Confini: Da nord ruotando in senso orario: affaccio su giardino comune non censito (ora sub.718), altra abitazione al sub.5 (ora sub.705), vano scala comune non censito (ora sub.703), affaccio su cortile al sub.1 (ora sub.709)

Note: A seguito dei citati adempimenti catastali l'abitazione e la cantina di pertinenza in oggetto di cui al "Lotto 2" hanno assunto le seguenti nuove consistenze e identificazioni catastali (doc.6): Abitazione al fg.10, mp.2866, sub.704, cat.A/3, cl.3, vani 4,5, piano 1°, Rend. € 348,61; Cantina al fg.10, mp.2866, sub.708, cat.C/2, cl.1, mq.8, piano S1, Rend. € 9,50.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino.

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Note: Le aree scoperte fanno parte del terreno al mp.2866, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.1740.

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

333/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Le quote di proprietà degli immobili pignorati, espresse in millesimi, sono errate (mancano 1/1000).

A seguito della mia richiesta di rettifica intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025 (doc.6) le corrette ed attuali quote di proprietà sono le seguenti: [REDACTED] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000); [REDACTED] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000); [REDACTED] - proprietà per 1/3 (prima 333/1000).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3); [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3); [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 333/1000 (ora 1/3)., foglio 10, particella 2866, subalterno 1, scheda catastale Variazione del 03.03.1988 a prot.n.94572, indirizzo via Statale Cremasca SN, piano Terra, comune Ugnano, categoria C/3, classe 3, consistenza mq.422, superficie mq.236, rendita € 828,19

Derivante da: Successione Legale di [REDACTED]

[REDACTED], giusta denuncia del 03.12.2002 n.2434 vol.2002.

Confini: Da nord ruotando in senso orario: affaccio su giardino comune non censito, altra proprietà ai mappali 3044, 2956 e 2713, via Provinciale.

Note: A seguito degli adempimenti catastali, meglio precisati nei paragrafi successivi, le aree scoperte stralciate dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito) assegnate all'abitazione di cui al presente "Lotto 2" hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze (doc.6): per la piena proprietà: Area Urbana di mq.112 (cortile/giardino e futuri posti auto scoperti) al fg.10, mp.2866, sub.711, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.197 (giardino) al fg.10, mp.2866, sub.718, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1) per la quota di 1/2: Area Urbana di mq.46 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.713, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.18 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.714, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.6 (Camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.715, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.46 (Giardino) al fg.10, mp.2866, sub.716, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.).

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato ove è situata l'U.I. in specie è ubicato nel Comune di Ugnano, in posizione esterna al centro storico, lungo la via Provinciale al n.1783 -che collega Ugnano con Cologno al Serio a sud e a nord con Zanica e sino a Bergamo- sulla quale prospettano altre attività commerciali (ristoranti e negozi) e palazzine a destinazione residenziale. Il fabbricato, elevato a due piani fuori terra, oltre all'interrato, ha una destinazione mista: n.1 U.I. artigianale a p.terra e n.2 U.I. residenziali al 1° piano; è perimetrato da giardino comune alle tre U.I. in lato nord ed in lato sud e da aree cortilizie in lato est prospettante su giardino di altra proprietà ed in lato ovest prospettante la via Provinciale dalla quale avviene l'accesso diretto in quanto priva di recinzione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico sostenuto con parcheggi pubblici.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (a ml.750ca), Municipio (a ml.800ca), Ospedale di Calcinato (a km.12ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cologno al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus in via Provinciale a ml.50ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato**

L'U.I. è situata al 1° piano del fabbricato precedentemente descritto e vi si accede mediante vano scala, accessibile da porzione dell'area cortilizia prospettante la via Provinciale - comune all'altra U.I. al 1° p. - che conduce altresì alla cantina pertinenziale al piano interrato.

L'abitazione è costituita da ingresso dal quale si accede al soggiorno con affaccio in lato ovest ed alla cucina che si affacciano entrambi su ampia veranda con camino, richiusa da serramenti, con affacci in lato nord, est ed ovest; la zona notte è costituita da un bagno e da una camera matrimoniale con balcone e con affaccio in lato est.

L'U.I. è altresì dotata di giardino esclusivo in lato nord accessibile solo da porzione dell'area cortilizia prospettante la via Provinciale mediante cancello scorrevole, che dovrà essere recintata a cura ed onere dell'Aggiudicatario - se del caso in accordo con i proprietari della restante porzione del giardino e dell'area cortilizia in lato est - e da altra porzione di giardino/area cortilizia in lato sud che potrà essere adibita a 2 posti auto scoperti, previa la realizzazione di alcune opere di ripristino e di pavimentazione a carico dell'Aggiudicatario, come meglio descritte nei successivi paragrafi - se del caso in accordo con il proprietario dell'altra U.I. al 1° piano e della restante porzione del giardino.

Lungo la via Provinciale è stato individuato catastalmente un camminamento comune alle 3 U.I. - che dovrà essere appositamente individuato con segnaletica orizzontale o con diversa pavimentazione ad onere e cura dell'Aggiudicatario, se del caso unitamente ai proprietari delle altre 2 U.I. al 1°p. - che consente il collegamento pedonale tra i giardini e le aree cortilizie / posti auto esclusivi alle U.I. residenziali e le U.I. stesse. Il tutto come meglio rappresentato dagli elaborati grafici qui allegati.

Superficie complessiva di circa mq **167,12**

E' posto al piano: 1° e Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979 (ampliamento)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 per l'abitazione e 2.30 per la cantina

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale le finiture e gli impianti dell'abitazione risultano essere realizzati all'epoca di costruzione. Nella veranda in alcune zone del soffitto si presentano vistose macchie di umidità e muffe, con distacchi degli intonaci, presumibilmente riconducibili ad infiltrazioni dalla copertura.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: Non è stato possibile verificare condizioni: sufficienti Note: I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato ed i pavimenti in piastrelle di gres.
Copertura	tipologia: a falde materiale: Non accertabili condizioni: Non accertabili Note: Gli aggetti di gronda sono in c.a. a vista. Sono stati riscontrati problemi di infiltrazioni nelle U.I. a p.1°
Fondazioni	materiale: in calcestruzzo armato Note: Relazione di collaudo struttura in c.a. (doc.9).
Solai	tipologia: solai a struttura mista Note: Relazione di collaudo struttura in c.a. (doc.9).
Strutture verticali	materiale: in calcestruzzo armato Riferito limitatamente a: Pilastrini isolati perimetrali e murature interrato perimetrali Note: Relazione di collaudo struttura in c.a (doc.9).
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti Note: Gli infissi della veranda sono a battente e/o fissi in ferro e vetro semplice e corrono lungo tutto il perimetro delle facciate ovest/nord/est. Gli infissi del vano scala che corrono lungo la facciata ad ovest sono in ferro e vetro semplice, come la porta d'ingresso a due battenti.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro semplice condizioni: sufficienti Note: Tutte le porte sono dotate di sopra-luce.
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Copertura del fabbricato
Pareti esterne	materiale: Presumibilmente in elementi tipo Poroton coibentazione: Non verificata rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso, soggiorno e camera
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Le piastrelle della veranda sono in gres.
Plafoni	materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: necessitano manutenzione straordinaria Note: Nella veranda in alcune zone del soffitto si presentano vistose macchie di umidità e muffe, con distacchi degli intonaci.
Portone di ingresso	tipologia: battente materiale: legno

	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Accesso all'abitazione
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Rampe scala protette da barriera in ferro verniciata e corrimano in legno, risvolti rampe, soffitto e pareti intonacate al civile e tinteggiate, quest'ultime con tema decorativo.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità Riferito limitatamente a: Split in Camera Note: La relativa macchina è posizionata sul balcone.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificarne la conformità
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: camino condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile verificarne la conformità Riferito limitatamente a: Camino in Veranda
Varie	
La recinzione a nord/ovest è composta da muretto in calcestruzzo con sovrastante barriera in ferro verniciato e l'accesso al giardino avviene dal cancello scorrevole in ferro verniciato. La recinzione a sud/est è composta da muretto in calcestruzzo e sovrastante paletti e rete metallica romboidale.	
Le cantine a piano interrato presentano pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati al rustico ed in parte tinteggiati, impianto elettrico fuori traccia, porte ed infissi in ferro. Si rilevano problemi di umidità di risalita e di infiltrazione per i muri controterra.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	all'impianto del fabbricato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Potenza nominale	Non accertabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non accertabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Caldaia posizionata nella veranda e termosifoni nei vari locali. Nella veranda è presente anche un camino a legna.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Split nella camera e relativa macchina sul balcone.
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

**Fabbricato****Cucina**



Bagno



Veranda



Cantina

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Aree Cortilizie e Giardino**

Area Urbana di mq.112 al sub.711 (cortile/giardino e futuri posti auto scoperti esclusivi).

Area Urbana di mq.197 al sub.718 (giardino esclusivo).

Area Urbana di mq.40 al sub.712 (camminamento - quota di 1/3).

Area Urbana di mq.46 al sub.713 (cortile - quota di 1/2).

Area Urbana di mq.18 al sub.714 (cortile - quota di 1/2).

Area Urbana di mq.6 al sub.715 (camminamento - quota di 1/2).

Area Urbana di mq.46 al sub.716 (giardino - quota di 1/2).

Superficie complessiva di circa mq **321,33**

il terreno risulta di forma Tutti a p.Terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le aree cortilizie presentano una pavimentazione in battuto di calcestruzzo; presentano sconnessioni e buche e richiedono manutenzione / rifacimento. Si richiama quanto già anticipato precisando che sarà ad onere e cura del futuro aggiudicatario, unitamente ai futuri proprietari delle altre 2 U.I. al 1° piano, l'individuazione delle porzioni dell'area cortilizia prospettante la via Provinciale come sopra meglio descritte con apposita segnaletica orizzontale e/o altra pavimentazione.

Le aree tenute a giardino sono in stato di abbandono.



Cortile



Cortile



Giardino a sud



Giardino a nord



Giardino a nord

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 838

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Laboratorio Officina ed Appartamenti per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1965 al n. di prot. 1323

Rilascio in data 31/03/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1968 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori 05.05.1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 8

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento Fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 04/10/1979 al n. di prot. 2829

Rilascio in data 05/11/1979 al n. di prot. 2806

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 471

Intestazione: OMISSIS

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

Oggetto: Condonò edilizio

Presentazione in data 15/09/1986 al n. di prot. 5306

Rilascio in data 11/11/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 3955

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/1988 al n. di prot. 1987

Rilascio in data 31/10/1989 al n. di prot.

NOTE: Il balcone oggetto della citata C.E. non è mai stato realizzato. Atto d'obbligo unilaterale del 16.03.1990 a rep.n.16505 not. [REDACTED] registrato a Bergamo il 30.03.1990 al n.1634 riguardante il mancato indennizzo del balcone in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 838

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Laboratorio Officina ed Appartamenti per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1965 al n. di prot. 1323

Rilascio in data 31/03/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1968 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori 05.05.1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie e Giardino

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 8

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento Fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 04/10/1979 al n. di prot. 2829

Rilascio in data 05/11/1979 al n. di prot. 2806

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie e Giardino

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica difformità riscontrata è la mancata realizzazione del balcone autorizzato con C.E. n.3955 del 31.10.1989.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione al Comune della mancata realizzazione del balcone e dello stato legittimo dell'immobile

Oneri di regolarizzazione	
Onorari, spese e diritti segreteria:	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La conformità edilizia è subordinata alla suddetta comunicazione da presentare al Comune di Ugnano a nome dell'Aggiudicatario.

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino.

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Descrizione delle opere da aggiornare: Richiamo quanto già anticipato in merito agli adempimenti in capo al futuro Aggiudicatario: - Al fine di rendere l'area urbana al sub.711 in parte utilizzabile come "Posti Auto scoperti" sarà necessario pre-sentare una C.I.L.A. per la rimozione della recinzione esistente e la formazione di pavimentazione drenante sull'attuale giardino, previo rimozione delle piante ed arbusti. Costi prestazione professionale per stesura istanza e o.a., diritti segreteria + costi opere edilizie, a stima compless. € 4.500 Adempimenti edilizi in capo ai futuri aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3 (costi 1/3 ciascuno): - Individuazione e divisione delle aree ai subb.716, 717, 718 e 719 per delimitare i rispettivi giardini esclusivi e/o aree cortilizie di pertinenza dell'U.I. in specie e delle U.I. al 1° piano sarà necessario presentare una C.I.L.A. per la realizzazione delle recinzioni con paletti e rete metallica romboidale, previa sistemazione e/o rimozione delle piante ed arbusti di intralcio; - per la separazione delle restanti aree urbane del cortile di cui ai subb.709, 712, 713, 714 e 715 sarà sufficiente delimitarle con strisce segnaletiche o, a discrezione dei proprietari, con differente pavimentazione. Costi prestazione professionale per stesura istanza e o.a., diritti segreteria + costi opere edilizie, a stima compless. € 3.600 / 3 = € 1.200 ciascuno.

Oneri di regolarizzazione	
1) Costi in capo al solo aggiudicatario del Lotto 2, a stima	€ 4.500,00
2) Costi in capo agli aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3, a stima	€ 1.200,00
€ 3.600 / 3 =	
Totale oneri: € 5.700,00	

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.2 del 07.04.2010 e succ. Varianti di cui l'ultima n.3 approvata con delibera del C.C. n.4 del 25.01.2018
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art.28 delle N.T.A. del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	ml.9,20
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Atto di costituzione di vincolo volumetrico del 09.11.1979 a rep.n.1815 registrato a Bergamo il 26.11.1979 al n.7320 con i quali i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Atto d'obbligo unilaterale del 16.03.1990 a rep.n.16505 not. [REDACTED] registrato a Bergamo il 30.03.1990 al n.1634 riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).

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

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino.**residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.2 del 07.04.2010 e succ. Varianti di cui l'ultima n.3 approvata con delibera del C.C. n.4 del 25.01.2018
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art.28 delle N.T.A. del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	ml.9,20
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Altro:	Atto di costituzione di vincolo volumetrico del 09.11.1979 a rep.n.1815 registrato a Bergamo il 26.11.1979 al n.7320 con i quali i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) le quote di proprietà sono incomplete, manca la quota di 2/1000; b) le parti comuni sono rappresentate graficamente sulle planimetrie catastali ma non sono identificate in banca dati con i rispettivi subalterni; c) il locale caldaia comune alle abitazioni ha perso la sua destinazione, ad oggi è utilizzato come locale cantina.

Regolarizzabili mediante: a) Istanza di rettifica con servizio telematico; b) e c) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa

Note: Le irregolarità sono state da me regolarizzate mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.6): a) Rettifiche Intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025; b) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 17.04.2025 a prot.n.BG0113857 con causale "costituzione B.C.N.C." (beni comuni non censibili); c) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 17.04.2025 a prot.n.BG0113862 con causale "Fusione e Divisione"; con la presente variazione ove era ubicata la caldaia diviene cantina al sub.708 e viene assegnata al presente Lotto 2, mentre l'altra cantina associata all'abitazione al sub.4 assume il nuovo identificativo al sub.707 e viene assegnata al Lotto 3. A seguito dei succitati adempimenti catastali l'abitazione in parole e la cantina di pertinenza assegnata hanno assunto le seguenti nuove consistenze e identificazioni catastali: Abitazione al fg.10, mp.2866, sub.704, cat.A/3, cl.3, vani 4.5, piano 1°, Rend. € 348,61; Cantina al fg.10, mp.2866, sub.708, cat.C/2, cl.1, mq.8, piano S1, Rend. € 9,50.

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

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino.

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) le quote di proprietà sono incomplete, manca la quota di 1/1000; b) le parti comuni sono rappresentate graficamente sulle planimetrie catastali ma non sono identificate in banca dati con i rispettivi subalterni. Avvertenza c) d) e) Seppur non si tratti di irregolarità, ho ritenuto opportuno rendere il Lotto d'asta più appetibile alla vendita assegnando allo stesso delle porzioni di aree scoperte in parte in piena proprietà ed in parte in quota, stralciandole dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito), vedasi dettagli nel campo NOTE.

Regolarizzabili mediante: a) Istanza di rettifica con servizio telematico; b) c) d) e) Denunce di variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Ai fini dell'individuazione dei 3 lotti corrispondenti alle 3 U.I. presenti nel fabbricato, affinché gli stessi risultassero più appetibili, ho individuato catastalmente alcune porzioni delle aree cortilizie e dei giardini -allo stato comuni alle 3 U.I. o pertinenziali alla sola U.I. al p.terra - affinché possano essere assegnate in modo esclusivo, tenuto conto delle caratteristiche, della destinazione e della consistenza delle U.I. . Ai fini dell'esatta identificazione catastale dei beni il futuro Aggiudicatario dovrà provvedere a suo carico i seguenti adempimenti: 1) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per cambio destinazione dell'Area Urbana (cat.F/1) al sub.711 in Posti Auto Scoperti (cat.C/6) (previo le necessarie opere edilizie per rendere l'area idonea all'uso parcheggio); 2) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per fusione dell'Area Urbana (cat.F/1)

al sub.718 (giardino) con l'abitazione al sub.704 (A/3) di cui al "Lotto 2" (variazione questa non effettuabile nell'iter della procedura in quanto i beni presentano quote di proprietà differenti). Adempimenti catastali in capo ai futuri aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3 (costi 1/3 ciascuno): 3) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per cambio destinazione dell'Area Urbana (cat.F/1) al sub.712 in B.C.N.C. (camminamento - bene comune non censibile ai 3 Lotti) (variazione questa non effettuabile nell'iter della procedura in quanto il bene presenta quote di proprietà differenti). Adempimenti catastali in capo ai futuri aggiudicatari dei Lotto 1 e 2 (costi 1/2 ciascuno): 4) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per cambio destinazione delle Aree Urbane (cat.F/1) ai subb.713, 714, 715 e 716 in B.C.N.C. (porz.cortile e camminamenti - bene comune non censibile ai 2 Lotti) (variazione questa non effettuabile nell'iter della procedura in quanto il bene presenta quote di proprietà differenti).

Oneri di regolarizzazione	
1) e 2) Costi in capo al solo aggiudicatario del Lotto 2, a stima	€ 600,00
3) Costi in capo agli aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3, a stima € 300 / 3 =	€ 100,00
4) Costi in capo agli aggiudicatari dei Lotto 2 e 3, a stima € 300 / 2 =	€ 150,00
Totale oneri: € 850,00	

Note: Le irregolarità sono state da me regolarizzate mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.6): a) Rettifiche Intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025; b) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 17.04.2025 a prot.n.BG0113857 con causale "costituzione B.C.N.C." (beni comuni non censibili); Avvertenza Seppur non si tratti di irregolarità, ho ritenuto opportuno rendere il Lotto d'asta più appetibile alla vendita assegnando allo stesso delle porzioni di aree scoperte stralciandole dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito) mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.6): c) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 18.04.2025 a prot.n.BG0116673 con causale "Divisione" (ho stralciato dal Laboratorio le aree scoperte); d) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 24.04.2025 a prot.n.BG0119519 con causale "Soppressione" (ho soppresso il giardino comune per poi, con il successivo Docfa, ricostituirlo in porzioni e con le quote di proprietà per consentire la corretta volturazione ai futuri aggiudicatari dei Lotti); e) Denuncia di nuova costruzione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 24.04.2025 a prot.n.BG0119524 con causale "Unità afferenti: identificazioni aree urbane" (ho creato le porzioni di giardino da assegnare ai vari Lotti). A seguito dei succitati adempimenti catastali le aree scoperte assegnate al "Lotto 2" hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze: per la piena proprietà: Area Urbana di mq.112 (cortile/giardino e futuri posti auto scoperti) al fg.10, mp.2866, sub.711, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.197 (giardino) al fg.10, mp.2866, sub.718, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1) per la quota di 1/2: Area Urbana di mq.46 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.713, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.18 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.714, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.6 (Camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.715, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.46 (Giardino) al fg.10, mp.2866, sub.716, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.)

Informazioni in merito alla conformità catastale: A seguito dei citati adempimenti catastali le aree scoperte stralciate dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito) assegnate all'abitazione di cui al "Lotto 2" hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze (doc.6): per la piena proprietà: Area Urbana di mq.112 (cortile/giardino e futuri posti auto scoperti) al fg.10, mp.2866, sub.711, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.197 (giardino) al fg.10, mp.2866, sub.718, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1) per la quota di 1/2: Area Urbana di mq.46 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.713, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.18 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.714, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.6 (Camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.715, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.46 (Giardino) al fg.10, mp.2866, sub.716, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.). Avvertenza L'esatta identificazione catastale avverrà solo dopo i necessari adempimenti catastali in capo ai futuri Aggiudicatari e come meglio descritti in "Descrizione delle opere da aggiornare".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Carminati Giovanni acquistava il terreno al mappale 2865 sul quale sarebbe poi stato costruito il fabbricato poi censito al catasto fabbricati con il mappale 2866 subalterni 1, 4 e 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Fabbricato in Urgnano (Bg) censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 2866, subalterni 1, 4 e 5.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 14.11.2024 not. [REDACTED] agli atti della Procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] acquistava il terreno al mappale 2865 sul quale sarebbe poi stato costruito il fabbricato poi censito al catasto fabbricati con il mappale 2866 subalterni 1, 4 e 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Fabbricato in Urgnano (Bg) censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 2866, subalterni 1, 4 e 5.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 14.11.2024 not. [REDACTED] agli atti della Procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie e Giardino

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 149.725,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento in oggetto di cui alla Procedura Esecutiva n.419/2020 è stato estinto per rinuncia ex art.629 il 30.10.2020; si dovrà procedere alla trascrizione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.427,80; Importo capitale: € 75.213,90.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.700; Importo capitale: € 39.746,87.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto unilaterale d'obbligo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS; Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).

- Trascrizione pregiudizievole:

costituzione di vincolo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Costituzione di vincolo volumetrico; A rogito di OMISSIS in data 09/11/1979 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 26/11/1979 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/1979 ai nn. OMISSIS; Atto di costituzione di vincolo volumetrico con il quale i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzioni matrimoniali a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione matrimoniale di comunione legale; A rogito di OMISSIS in data 07/12/1977 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/01/1978 ai nn. OMISSIS; Convenzione matrimoniale di comunione legale dei beni tra [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 149.725,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. OMISSIS; Il pignoramento in oggetto di cui alla Procedura Esecutiva n.419/2020 è stato estinto per rinuncia ex art.629 il 30.10.2020; si dovrà procedere alla trascrizione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.427,80; Importo capitale: € 75.213,90.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.700; Importo capitale: € 39.746,87.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto unilaterale d'obbligo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS; Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).

- Trascrizione pregiudizievole:

costituzione di vincolo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Costituzione di vincolo volumetrico; A rogito di OMISSIS in data 09/11/1979 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 26/11/1979 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/1979 ai nn. OMISSIS; Atto di costituzione di vincolo volumetrico con il quale i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzioni matrimoniali a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione matrimoniale di comunione legale; A rogito di OMISSIS in data 07/12/1977 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/01/1978 ai nn. OMISSIS; Convenzione matrimoniale di comunione legale dei beni tra [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie e Giardino

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: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

No

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino

residenziale sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

No

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

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

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non segnalate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

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: agli atti non ne risultano

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino

residenziale sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.2).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a p.1°	sup lorda di pavimento	81,44	0,87	71,18
Veranda	sup lorda di pavimento	69,16	0,35	24,21
Balcone	superf. esterna lorda	6,37	0,33	2,10
Cantina	sup lorda di pavimento	10,15	0,30	3,05
		167,12		100,53

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.2).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Giardino esclusivo	superf. esterna lorda	197,00	0,08	15,76
Camminamento (quota di 1/3)	superf. esterna lorda	13,33	0,05	0,67
Cortile (quota di 1/2)	superf. esterna lorda	23,00	0,05	1,15
Cortile (quota di 1/2)	superf. esterna lorda	9,00	0,05	0,45
Camminamento (quota di 1/2)	superf. esterna lorda	3,00	0,05	0,15
Giardino (quota di 1/2)	superf. esterna lorda	23,00	0,05	1,15
Cortile / Giardino esclusivo	superf. esterna lorda	53,00	0,08	4,24
		321,33		23,57

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Aree Cortilizie e Giardino 1. Posti Auto Scoperti in serie	Identificato al n. sub.711 Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 58 mq Valore a corpo: € 13000 Note: Futuri Posti Auto Scoperti assegnati al "Lotto 2", allo stato porzione di cortile/giardino catastalmente identificato con il sub.711.
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per tipologia l'abitazione, la cantina, il giardino e le aree cortilizie, facenti parte di un fabbricato includente 2 altre U.I., sono state individuate catastalmente come già descritto ai paragrafi precedenti; l'U.I. non è ulteriormente divisibile ed è da alienare a corpo ed identificate come "Lotto 2".

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino

residenziale sito in Ugnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.re operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2024).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Urgnano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024:
Abitazioni (21-50 anni): valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 1.000
Box: valore minimo €/cad 11.000 - valore massimo €/cad 15.000

Listino Valori Casa & Terreni 2024:
Abitazioni, zone restanti (15-40 anni): valore minimo €/mq. 800 - valore massimo €/mq. 1.000
Box: valore minimo €/cad 11.000 - valore massimo €/cad 13.000;

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 1° Semestre 2024 (zona extraurbana):
Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq. 780 - valore massimo €/mq. 970
Abitazioni di tipo civile: valore minimo €/mq. 830 - valore massimo €/mq. 1150
Box: valore minimo €/mq. 380 - valore massimo €/mq. 530.

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato. Abitazione di tipo economico [A3]
Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.340,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione a p.1°	71,18	€ 700,00	€ 49.826,00
Veranda	24,21	€ 700,00	€ 16.947,00
Balcone	2,10	€ 700,00	€ 1.470,00
Cantina	3,05	€ 700,00	€ 2.135,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.378,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -7.037,80
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 63.340,20

Valore corpo	€ 63.340,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.340,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.213,52

Aree Cortilizie e Giardino. residenziale con annesso Posti Auto Scoperti in serie Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.849,10.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Giardino esclusivo	15,76	€ 700,00	€ 11.032,00
Camminamento (quota di 1/3)	0,67	€ 700,00	€ 469,00
Cortile (quota di 1/2)	1,15	€ 700,00	€ 805,00
Cortile (quota di 1/2)	0,45	€ 700,00	€ 315,00
Camminamento (quota di 1/2)	0,15	€ 700,00	€ 105,00
Giardino (quota di 1/2)	1,15	€ 700,00	€ 805,00
Cortile / Giardino esclusivo	4,24	€ 700,00	€ 2.968,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.499,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -1.649,90
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 14.849,10
Valore corpo			€ 14.849,10
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 29.849,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.819,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	Abitazione di tipo economico [A3]	100,53	€ 63.340,20	€ 63.213,52
Aree Cortilizie e Giardino	residenziale con annesso Posti Auto Scoperti in serie	23,57	€ 29.849,10	€ 29.819,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 4.659,47

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.050,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 81.479,84

Valore diritto e quota

€ 81.342,97

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 81.479,84

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Lotto: 003 - Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato + giardino e aree cortilizie**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787**

Note: L'edificio insiste sul mp.2866, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.1740.

Quota e tipologia del diritto**666/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**166/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**166/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Le quote di proprietà degli immobili pignorati, espresse in millesimi, sono errate (mancano 2/1000). A seguito della mia richiesta di rettifica intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025 (doc.6) le corrette ed attuali quote di proprietà sono le seguenti:

██████████ - proprietà per 4/6 (prima 666/1000); ██████████ - proprietà per 1/6 (prima 166/1000); ██████████ - proprietà per 1/6 (prima 166/1000).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ - proprietà per 666/1000 (ora 4/6); ██████████ - proprietà per 166/1000 (ora 1/6); ██████████ - proprietà per 166/1000 (ora 1/6)., foglio 10, particella 2866, subalterno 5, scheda catastale Variazione del 03.03.1988 a prot.n.94571, indirizzo via Statale Cremasca SN, piano 1°, comune Ugnano, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq.174, rendita € 503,55

Derivante da: Successione Legale di ██████████, giusta denuncia del 03.12.2002 n.2434 vol.2002.

Confini: Da nord ruotando in senso orario: vano scala comune non censito (ora sub.703), altra abitazione al sub.4 (ora sub.704), affaccio su cortile al sub.1 (ora subb.709, 710 e 711).

Note: A seguito dei citati adempimenti catastali l'abitazione e la cantina di pertinenza in oggetto di cui al "Lotto 2" hanno assunto le seguenti nuove consistenze e identificazioni catastali (doc.6): Abitazione al fg.10, mp.2866, sub.705, cat.A/3, cl.3, vani 6, piano 1°, Rend. € 464,81; Cantina al fg.10, mp.2866, sub.707, cat.C/2, cl.1, mq.16, piano S1, Rend. € 19,01.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

NOTE: Le aree scoperte fanno parte del terreno al mp.2866, censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.1740.

Cod. Fiscale: OMISSIS

Nessuno

Cod. Fiscale: OMISSIS

Nessuno

Cod. Fiscale: OMISSIS

Nessuno

██████████ - proprietà per 1/3 (prima 333/1000); ██████████ - proprietà per 1/3 (prima 333/1000); ██████████ - proprietà per 1/3 (prima 333/1000).

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per
333/1000 (ora 1/3); [REDACTED] - pro-
prietà per 333/1000 (ora 1/3); [REDACTED]
proprietà per 333/1000 (ora 1/3)., foglio 10, particella 2866, subalterno 1, scheda catastale Variazione del
03.03.1988 a prot.n.94572, indirizzo via Statale Cremasca SN, piano Terra, comune Ugnano, categoria C/3,
classe 3, consistenza mq.422, superficie mq.236, rendita € 828,19

Derivante da: Successione Legale di [REDACTED]
[REDACTED], giusta denuncia del 03.12.2002 n.2434 vol.2002.

Confini: Da nord ruotando in senso orario: affaccio su giardino comune non censito, altra proprietà ai mappali 3044, 2956 e 2713, via Provinciale.

Note: A seguito dei citati adempimenti catastali, meglio precisati nei paragrafi successivi, le aree scoperte stralciate dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito) assegnate all'abitazione di cui al "Lotto 3" hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze (doc.6): per la piena proprietà: Area Urbana di mq.106 (cortile/giardino e futuri posti auto scoperti) al fg.10, mp.2866, sub.710, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.487 (giardino) al fg.10, mp.2866, sub.717, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1) per la quota di 1/2: Area Urbana di mq.46 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.713, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.18 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.714, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.6 (Camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.715, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.46 (Giardino) al fg.10, mp.2866, sub.716, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.).

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento agli identificativi catastali degli immobili pignorati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato ove è situata l'U.I. in specie è ubicato nel Comune di Urgnano, in posizione esterna al centro storico, lungo la via Provinciale al n.1783 -che collega Urgnano con Cologno al Serio a sud e a nord con Zanica e sino a Bergamo- sulla quale prospettano altre attività commerciali (ristoranti e negozi) e palazzine a destinazione residenziale. Il fabbricato, elevato a due piani fuori terra, oltre all'interrato, ha una destinazione mista: n.1 U.I. artigianale a p.terra e n.2 U.I. residenziali al 1° piano; è perimetrato da giardino comune alle tre U.I. in lato nord ed in lato sud e da aree cortilizie in lato est prospettante su giardino di altra proprietà ed in lato ovest prospettante la via Provinciale dalla quale avviene l'accesso diretto in quanto priva di recinzione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico sostenuto con parcheggi pubblici a breve distanza.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (a ml.750ca), Municipio (a ml.800ca), Ospedale di Calcinate (a km.12ca)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cologno al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus in via Provinciale a ml.50ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato**

L'U.I. è situata al 1° piano del fabbricato precedentemente descritto e vi si accede mediante vano scala, accessibile da porzione dell'area cortilizia prospettante la via Provinciale – comune all'altra U.I. al 1° p. - che duce altresì alla cantina pertinenziale al piano interrato.

L'abitazione è costituita da ingresso/disimpegno centrale sul quale prospettano la cucina con balcone e affaccio in lato ovest, il soggiorno con affaccio in lato sud-ovest, il disimpegno notte che conduce ad un bagno e due camere di cui una matrimoniale con balcone con affaccio a sud ed una matrimoniale con balcone con affaccio ad est.

L'U.I. è altresì dotata di giardino esclusivo in lato nord accessibile solo da porzione dell'area cortilizia prospettante la via Provinciale mediante cancello scorrevole, che dovrà essere recintata a cura ed onere dell'Aggiudicatario - se del caso in accordo con i proprietari della restante porzione del giardino e dell'area cortilizia in lato est - e da altra porzione di giardino/area cortilizia in lato sud che potrà essere adibita a 2 posti auto scoperti, previa la realizzazione di alcune opere di ripristino e di pavimentazione a carico dell'Aggiudicatario, come meglio descritte nei successivi paragrafi - se del caso in accordo con il proprietario dell'altra U.I. al 1° piano e della restante porzione del giardino.

Lungo la via Provinciale è stato individuato catastalmente un camminamento comune alle 3 U.I. -che dovrà essere appositamente individuato con segnaletica orizzontale o con diversa pavimentazione ad onere e cura dell'Aggiudicatario, se del caso unitamente ai proprietari delle altre 2 U.I. al 1°p. - che consente il collegamento pedonale tra i giardini e le aree cortilizie / posti auto esclusivi alle U.I. residenziali e le U.I. stesse. Il tutto come meglio rappresentato dagli elaborati grafici qui allegati.

Superficie complessiva di circa mq **177,35**

E' posto al piano: 1° e Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979 (ampliamento)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 per l'abitazione e 2.30 per la cantina

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale le finiture e gli impianti dell'abitazione risultano essere realizzati all'epoca di costruzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: Non è stato possibile verificare condizioni: sufficienti Note: I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato ed i pavimenti in piastrelle di gres.
Copertura	tipologia: a falde materiale: Non accertabili condizioni: Non accertabili Note: Gli aggetti di gronda sono in c.a. a vista. Sono stati riscontrati problemi di infiltrazioni nelle U.I. a p.1°
Fondazioni	materiale: in calcestruzzo armato Note: Relazione di collaudo struttura in c.a. (doc.9).
Solai	tipologia: solai a struttura mista Note: Relazione di collaudo struttura in c.a. (doc.9).
Strutture verticali	materiale: in calcestruzzo armato Riferito limitatamente a: Pilastrini isolati perimetrali e murature interrato perimetrali Note: Relazione di collaudo struttura in c.a. (doc.9).
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti Note: Gli infissi del vano scala che corrono lungo la facciata ad ovest sono in ferro e vetro semplice, come la porta d'ingresso a due battenti.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro semplice condizioni: sufficienti Note: Tutte le porte sono dotate di sopraluce.
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Copertura del fabbricato
Pareti esterne	materiale: Presumibilmente in elementi tipo Poroton coibentazione: Non verificata rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso, soggiorno e camere
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cucina e Bagno
Plafoni	materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: necessitano manutenzione straordinaria
Portone di ingresso	tipologia: battente materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Accesso all'abitazione
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno

Scale	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Rampe scala protette da barriera in ferro verniciata e corrimano in legno, risvolti rampe, soffitto e pareti intonacate al civile e tinteggiate, quest'ultime con tema decorativo.
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità Riferito limitatamente a: Split nelle Camere Note: Le relative macchina sono posizionate sui balconi.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: Non verificata condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile accertarne la conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificarne la conformità
Varie	
La recinzione a nord/ovest è composta da muretto in calcestruzzo con sovrastante barriera in ferro verniciato e l'accesso al giardino avviene dal cancello scorrevole in ferro verniciato. La recinzione a sud/est è composta da muretto in calcestruzzo e sovrastante paletti e rete metallica romboidale.	
Le cantine a piano interrato presentano pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati al rustico ed in parte tinteggiati, impianto elettrico fuori traccia, porte ed infissi in ferro. Si rilevano problemi di umidità di risalita e di infiltrazione per i muri controterra.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	all'impianto del fabbricato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Potenza nominale	Non accertabile
Epoca di realizzazione/adequamento	Non accertabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Caldaia posizionata in cucina e termosifoni nei vari locali.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Split nelle camere e relative macchina posizionate sui balconi.

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



Fabbricato



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Aree Cortilizie e Giardino**

Area Urbana di mq.106 al sub.710 (cortile/giardino e futuri posti auto scoperti esclusivi).
 Area Urbana di mq.487 al sub.717 (giardino esclusivo).
 Area Urbana di mq.40 al sub.712 (camminamento - quota di 1/3).
 Area Urbana di mq.46 al sub.713 (cortile - quota di 1/2).
 Area Urbana di mq.18 al sub.714 (cortile - quota di 1/2).
 Area Urbana di mq.6 al sub.715 (Camminamento - quota di 1/2).
 Area Urbana di mq.46 al sub.716 (Giardino - quota di 1/2).

Superficie complessiva di circa mq **606,33**
 il terreno risulta di forma Tutti a p.Terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le aree esterne tenute a cortile con pavimento in battuto di calcestruzzo necessitano di manutenzione, così come le aree tenute a giardino in stato di abbandono.



Cortile



Cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giardinoa sud

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giardino a nord

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giardino a nord

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 838

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Laboratorio Officina ed Appartamenti per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1965 al n. di prot. 1323

Rilascio in data 31/03/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1968 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori 05.05.1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 8

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento Fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 04/10/1979 al n. di prot. 2829

Rilascio in data 05/11/1979 al n. di prot. 2806

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 471

Intestazione: OMISSIS

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

Oggetto: Condonò edilizio

Presentazione in data 15/09/1986 al n. di prot. 5306

Rilascio in data 11/11/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 3955

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/1988 al n. di prot. 1987

Rilascio in data 31/10/1989 al n. di prot.

NOTE: Il balcone oggetto della citata C.E. non è mai stato realizzato. Atto d'obbligo unilaterale del 16.03.1990 a rep.n.16505 not. [redacted] registrato a Bergamo il 30.03.1990 al n.1634 riguardante il mancato indennizzo del balcone in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 838

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Laboratorio Officina ed Appartamenti per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1965 al n. di prot. 1323

Rilascio in data 31/03/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/01/1968 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori 05.05.1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie e Giardino

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Numero pratica: 8

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento Fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 04/10/1979 al n. di prot. 2829

Rilascio in data 05/11/1979 al n. di prot. 2806

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie e Giardino

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le uniche difformità riscontrate sono la mancata realizzazione del balcone autorizzato con C.E. n.3955 del 31.10.1989 ed il lieve arretramento della portafinestra d'accesso al balcone in lato sud/est e che non comporta aumento di superficie utile.

Regularizzabili mediante: Comunicazione al Comune della mancata realizzazione del balcone e dello stato legittimo dell'immobile

Oneri di regolarizzazione	
Onorari, spese e diritti segreteria:	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La conformità edilizia è subordinata alla citata comunicazione da presentare al Comune di Ugnano a nome degli aggiudicatari dei "Lotti 2 e 3" per la mancata realizzazione del balcone precedentemente autorizzato con C.E. n.3955 ma mai realizzato.

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino.

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Descrizione delle opere da aggiornare: Richiamo quanto già anticipato in merito agli adempimenti in capo al futuro Aggiudicatario, unitamente ai pro-prietari delle U.I. al p. terra ed 1° piano (1/3 ciascuno), precisandone i costi come segue: Adempimenti edilizi in capo al futuro aggiudicatario del Lotto 3: - Al fine di rendere l'area urbana al sub.710 in parte utilizzabile come "Posti Auto scoperti" sarà necessario presentare una C.I.L.A. per la rimozione della recinzione esistente e la formazione di pavimentazione in bat-tuto di calcestruzzo sull'attuale giardino, previo rimozione delle piante ed arbusti. Costi prestazione professionale per stesura istanza e o.a., diritti segreteria + costi opere edilizie, a stima compless. € 4.500 Adempimenti edilizi in capo ai futuri aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3 (costi 1/3 ciascuno): - Al fine di dividere le aree urbane ai subb.716, 717, 718 e 719 per delimitare i rispettivi giardini esclusivi asse-gnati ai Lotti sarà necessario presentare una C.I.L.A. per la formazione delle recinzioni con paletti e rete metallica romboidale, previo sistemazione e/o rimozione delle piante ed arbusti di intralcio; - per la separazione delle restanti aree urbane del cortile di cui ai subb.709, 712, 713, 714 e 715 sarà sufficiente delimitarle con strisce segnaletiche. Costi prestazione professionale per stesura istanza e o.a., diritti segreteria + costi opere edilizie, a stima compless. € 3.600 / 3 = € 1.200 ciascuno

Oneri di regolarizzazione	
1) Costi in capo al solo aggiudicatario del Lotto 3, a stima	€ 4.500,00
2) Costi in capo agli aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3, a stima € 3.600 / 3 =	€ 1.200,00
Totale oneri: € 5.700,00	

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

Note: La conformità edilizia è confermata, tuttavia saranno necessari alcuni adempimenti edilizi i cui oneri saranno in capo al futuro aggiudicatario del Lotto (vedasi dettagli nella "descrizione delle opere da aggiornare").

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.2 del 07.04.2010 e succ. Varianti di cui l'ultima n.3 approvata con delibera del C.C. n.4 del 25.01.2018
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art.28 delle N.T.A. del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	ml.9,20
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Atto di costituzione di vincolo volumetrico del 09.11.1979 a rep.n.1815 registrato a Bergamo il 26.11.1979 al n.7320 con i quali i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Atto d'obbligo unilaterale del 16.03.1990 a rep.n.16505 not. [REDACTED] registrato a Bergamo il 30.03.1990 al n.1634 riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).

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

**Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino.
residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.2 del 07.04.2010 e succ. Varianti di cui l'ultima n.3 approvata con delibera del C.C. n.4 del 25.01.2018
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	art.28 delle N.T.A. del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	ml.9,20

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Atto di costituzione di vincolo volumetrico del 09.11.1979 a rep.n.1815 registrato a Bergamo il 26.11.1979 al n.7320 con i quali i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) le quote di proprietà sono incomplete, manca la quota di 2/1000; b) le parti comuni sono rappresentate graficamente sulle planimetrie catastali ma non sono identificate in banca dati con i rispettivi subalterni; c) il locale caldaia comune alle abitazioni ha perso la sua destinazione, ad oggi è utilizzato come locale cantina.

Regolarizzabili mediante: a) Istanza di rettifica con servizio telematico; b) e c) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa

Note: Le irregolarità sono state da me regolarizzate mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.6): a) Rettifiche Intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025; b) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 17.04.2025 a prot.n.BG0113857 con causale "costituzione B.C.N.C." (beni comuni non censibili); c) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 17.04.2025 a prot.n.BG0113862 con causale "Fusione e Divisione"; con la presente variazione l'ex caldaia comune diviene cantina al sub.708 e viene assegnata al presente Lotto 2, mentre l'altra cantina associata all'abitazione al sub.4 assume il nuovo identificativo al sub.707 e viene assegnata al Lotto 3. A seguito dei succitati adempimenti catastali l'abitazione in parole e la cantina di pertinenza assegnata hanno assunto le seguenti nuove consistenze e identificazioni catastali: Abitazione al fg.10, mp.2866, sub.705, cat.A/3, cl.3, vani 6, piano 1°, Rend. € 464,81; Cantina al fg.10, mp.2866, sub.707, cat.C/2, cl.1, mq.16, piano S1, Rend. € 19,01.

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

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino.

residenziale sito in via Provinciale n.1783/1787

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) le quote di proprietà sono incomplete, manca la quota di 1/1000; b) le parti comuni sono rappresentate graficamente sulle planimetrie catastali ma non sono identificate in banca dati con i rispettivi subalterni. Avvertenza c) d) e) Seppur non si tratti di irregolarità, ho ritenuto opportuno rendere il Lotto d'asta più appetibile alla vendita assegnando allo stesso delle porzioni di aree scoperte in parte in piena proprietà ed in parte in quota, stralciandole dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito), vedasi dettagli nel campo NOTE.

Regolarizzabili mediante: a) Istanza di rettifica con servizio telematico; b) c) d) e) Denunce di variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Ai fini dell'individuazione dei 3 lotti corrispondenti alle 3 U.I. presenti nel fabbricato, affinché gli stessi risultassero più appetibili, ho individuato catastalmente alcune porzioni delle aree cortilizie e dei giardini -allo stato comuni alle 3 U.I. o pertinenziali alla sola U.I. al p.terra – affinché possano essere assegnate in modo esclusivo, tenuto conto delle caratteristiche, della destinazione e della consistenza delle U.I.. Adempimenti catastali in capo al futuro aggiudicatario del Lotto 2: 1) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per cambio destinazione dell'Area Urbana (cat.F/1) al sub.710 in Posti Auto Scoperti (cat.C/6) (previo le necessarie opere edilizie per rendere l'area idonea all'uso parcheggio); 2) Denuncia di variazione catastale con

procedura Docfa per fusione dell'Area Urbana (cat.F/1) al sub.717 (giardino) con l'abitazione al sub.705 (A/3) di cui al "Lotto 3" (variazione questa non effettuabile nell'iter della procedura in quanto i beni presentano quote di proprietà differenti). Adempimenti catastali in capo ai futuri aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3 (costi 1/3 ciascuno): 3) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per cambio destinazione dell'Area Urbana (cat.F/1) al sub.712 in B.C.N.C. (camminamento - bene comune non censibile ai 3 Lotti) (variazione questa non effettuabile nell'iter della procedura in quanto il bene presenta quote di proprietà differenti). Adempimenti catastali in capo ai futuri aggiudicatari dei Lotto 1 e 2 (costi 1/2 ciascuno): 4) Denuncia di variazione catastale con procedura Docfa per cambio destinazione delle Aree Urbane (cat.F/1) ai subb.713, 714, 715 e 716 in B.C.N.C. (porz.cortile e camminamenti - bene comune non censibile ai 2 Lotti) (variazione questa non effettuabile nell'iter della procedura in quanto il bene presenta quote di proprietà differenti).

Oneri di regolarizzazione	
1) e 2) Costi in capo al solo aggiudicatario del Lotto 3, a stima	€ 600,00
3) Costi in capo agli aggiudicatari dei Lotto 1, 2 e 3, a stima € 300 / 3 =	€ 100,00
4) Costi in capo agli aggiudicatari dei Lotto 2 e 3, a stima € 300 / 2 =	€ 150,00
Totale oneri: € 850,00	

Note: Le irregolarità sono state da me regolarizzate mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.6): a) Rettifiche Intestazioni mediante servizio telematico CONTACT CENTER approvata dall'Agenzia delle Entrate il 06.03.2025; b) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 17.04.2025 a prot.n.BG0113857 con causale "costituzione B.C.N.C." (beni comuni non censibili); Avvertenza Seppur non si tratti di irregolarità, ho ritenuto opportuno rendere il Lotto d'asta più appetibile alla vendita assegnando allo stesso delle porzioni di aree scoperte stralciandole dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito) mediante i seguenti adempimenti catastali (doc.6): c) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 18.04.2025 a prot.n.BG0116673 con causale "Divisione" (ho stralciato dal Laboratorio le aree scoperte); d) Denuncia di variazione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 24.04.2025 a prot.n.BG0119519 con causale "Soppressione" (ho soppresso il giardino comune per poi, con il successivo Docfa, ricostituirlo in porzioni e con le quote di proprietà per consentire la corretta volturazione ai futuri aggiudicatari dei Lotti); e) Denuncia di nuova costruzione mediante procedure DOCFA approvata dall'Agenzia delle Entrate il 24.04.2025 a prot.n.BG0119524 con causale "Unità afferenti: identificazioni aree urbane" (ho creato le porzioni di giardino da assegnare ai vari Lotti). A seguito dei succitati adempimenti catastali le aree scoperte assegnate al "Lotto 3" hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze: per la piena proprietà: Area Urbana di mq.106 (cortile/giardino e futuri posti auto scoperti) al fg.10, mp.2866, sub.710, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.487 (giardino) al fg.10, mp.2866, sub.717, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1) per la quota di 1/2: Area Urbana di mq.46 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.713, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.18 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.714, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.6 (Camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.715, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.46 (Giardino) al fg.10, mp.2866, sub.716, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.).

Informazioni in merito alla conformità catastale: A seguito dei citati adempimenti catastali le aree scoperte stralciate dal Laboratorio (ex sub.1) e dal cortile comune (ex B.C.N.C. non censito) assegnate all'abitazione di cui al "Lotto 3" hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze (doc.6): per la piena proprietà: Area Urbana di mq.106 (cortile/giardino e futuri posti auto scoperti) al fg.10, mp.2866, sub.710, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.487 (giardino) al fg.10, mp.2866, sub.717, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.) per la quota di 1/3: Area Urbana di mq.40 (camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.712, cat.F/1 (ex porzione sub.1) per la quota di 1/2: Area Urbana di mq.46 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.713, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.18 (cortile) al fg.10, mp.2866, sub.714, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.6 (Camminamento) al fg.10, mp.2866, sub.715, cat.F/1 (ex porzione sub.1) Area Urbana di mq.46 (Giardino) al fg.10, mp.2866, sub.716, cat.F/1 (ex porzione B.C.N.C.). Avvertenza La completa regolarità catastale avverrà solo dopo i necessari adempimenti catastali in capo ai futuri assegnatari dei Lotti e come meglio descritti in "Descrizione delle opere da aggiornare".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] acquistava il terreno al mappale 2865 sul quale sarebbe poi stato costruito il fabbricato poi censito al catasto fabbricati con il mappale 2866 subalterni 1, 4 e 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Fabbricato in Urgnano (Bg) censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 2866, subalterni 1, 4 e 5.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 14.11.2024 not. [REDACTED] agli atti della Procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/12/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Carminati Giovanni acquistava il terreno al mappale 2865 sul quale sarebbe poi stato costruito il fabbricato poi censito al catasto fabbricati con il mappale 2866 subalterni 1, 4 e 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Fabbricato in Urgnano (Bg) censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, mappale 2866, subalterni 1, 4 e 5.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Confermo quanto indicato nel rapporto notarile 14.11.2024 not. [REDACTED] agli atti della Procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie e Giardino

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 149.725,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento in oggetto di cui alla Procedura Esecutiva n.419/2020 è stato estinto per rinuncia ex art.629 il 30.10.2020; si dovrà procedere alla trascrizione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.427,80; Importo capitale: € 75.213,90.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.700; Importo capitale: € 39.746,87.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto unilaterale d'obbligo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS; Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).

- Trascrizione pregiudizievole:

costituzione di vincolo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Costituzione di vincolo volumetrico; A rogito di OMISSIS in data 09/11/1979 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 26/11/1979 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/1979 ai nn. OMISSIS; Atto di costituzione di vincolo volumetrico con il quale i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzioni matrimoniali a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione matrimoniale di comunione legale; A rogito di OMISSIS in data 07/12/1977 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/01/1978 ai nn. OMISSIS; Convenzione matrimoniale di comunione legale dei beni tra [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000; Importo capitale: € 149.725,91.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento in oggetto di cui alla Procedura Esecutiva n.419/2020 è stato estinto per rinuncia ex art.629 il 30.10.2020; si dovrà procedere alla trascrizione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Ammministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.427,80; Importo capitale: € 75.213,90.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.700; Importo capitale: € 39.746,87.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto unilaterale d'obbligo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto unilaterale d'obbligo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/1990 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 30/03/1990 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1990 ai nn. OMISSIS; Atto d'obbligo unilaterale riguardante il mancato indennizzo della realizzazione del balcone di cui alla C.E. presentata il 23.03.1988 in caso di esproprio in quanto ricadente nella fascia di rispetto stradale (il balcone non è mai stato realizzato).

- Trascrizione pregiudizievole:

costituzione di vincolo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Costituzione di vincolo volumetrico; A rogito di OMISSIS in data 09/11/1979 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 26/11/1979 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/1979 ai nn. OMISSIS; Atto di costituzione di vincolo volumetrico con il quale i coniugi [REDACTED] dichiarano che sull'area in oggetto, nella misura in cui è stata utilizzata l'entità volumetrica e planimetrica della progettata costruzione di cui alla C.E. presentata il 04.10.1979, non potrà più essere usufruita per altre costruzioni (doc.6).

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzioni matrimoniali a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Convenzione matrimoniale di comunione legale; A rogito di OMISSIS in data 07/12/1977 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/01/1978 ai nn. OMISSIS; Convenzione matrimoniale di comunione legale dei beni tra [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Aree Cortilizie e Giardino

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: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

No

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino

residenziale sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

No

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato
sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non segnalate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

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: agli atti non ne risultano

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino

residenziale sito in Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.2).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a p.1°	sup lorda di pavimento	140,94	0,95	133,89
Balconi	superf. esterna lorda	16,94	0,33	5,59
Cantina	sup lorda di pavimento	19,47	0,30	5,84
		177,35		145,32

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata sulla traccia dell'elaborato grafico di rilievo e consistenza (doc.2).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Giardino esclusivo	superf. esterna lorda	487,00	0,08	38,96
Camminamento (quota di 1/3)	superf. esterna lorda	13,33	0,05	0,67
Cortile (quota di 1/2)	superf. esterna lorda	23,00	0,05	1,15
Cortile (quota di 1/2)	superf. esterna lorda	9,00	0,05	0,45
Camminamento (quota di 1/2)	superf. esterna lorda	3,00	0,05	0,15
Giardino (quota di 1/2)	superf. esterna lorda	23,00	0,05	1,15
Cortile / Giardino esclusivo	superf. esterna lorda	48,00	0,08	3,84
		606,33		46,37

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Aree Cortilizie e Giardino 1. Posti Auto Scoperti in serie	Identificato al n. sub.710 Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 59 mq Valore a corpo: € 13000 Note: Futuri Posti Auto Scoperti assegnati al "Lotto 3", allo stato porzione di cortile/giardino catastalmente identificato con il sub.710.
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per tipologia l'abitazione con cantina, giardino ed aree cortilizie con 2 posti auto, facenti parte di un fabbricato includente 2 altre U.I., sono state individuate catastalmente come già descritto ai paragrafi precedenti; l'U.I. non è ulteriormente divisibile ed è da alienare a corpo ed identificate come "Lotto 3".

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Aree Cortilizie e Giardino

residenziale sito in Ugnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

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

Per la valutazione dei beni ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona e questi assunti sia da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona che dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A e Case e Terreni & Terreni 2024).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Ugnano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie imm.re operanti in zona ed osservatorio mercato imm.re Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024:

Abitazioni (21-50 anni): valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 1.000

Box: valore minimo €/cad 11.000 - valore massimo €/cad 15.000

Listino Valori Casa & Terreni 2024:

Abitazioni, zone restanti (15-40 anni): valore minimo €/mq. 800 - valore massimo €/mq. 1.000

Box: valore minimo €/cad 11.000 - valore massimo €/cad 13.000;

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate - 1° Semestre 2024 (zona extraurbana):

Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq. 780 - valore massimo €/mq. 970

Abitazioni di tipo civile: valore minimo €/mq. 830 - valore massimo €/mq. 1150

Box: valore minimo €/mq. 380 - valore massimo €/mq. 530.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato. Abitazione di tipo economico [A3]

Ugnano (BG), via Provinciale n.1783/1787

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.551,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a p.1°	133,89	€ 700,00	€ 93.723,00
Balconi	5,59	€ 700,00	€ 3.913,00
Cantina	5,84	€ 700,00	€ 4.088,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.724,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%			€ -10.172,40
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 91.551,60
Valore corpo			€ 91.551,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.551,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.368,50

**Aree Cortilizie e Giardino. residenziale con annesso Posti Auto Scoperti in serie
Urgnano (BG), via Provinciale n.1783/1787**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.213,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Giardino esclusivo	38,96	€ 700,00	€ 27.272,00
Camminamento (quota di 1/3)	0,67	€ 700,00	€ 469,00
Cortile (quota di 1/2)	1,15	€ 700,00	€ 805,00
Cortile (quota di 1/2)	0,45	€ 700,00	€ 315,00
Camminamento (quota di 1/2)	0,15	€ 700,00	€ 105,00
Giardino (quota di 1/2)	1,15	€ 700,00	€ 805,00
Cortile / Giardino esclusivo	3,84	€ 700,00	€ 2.688,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.459,00
stasi del mercato e facile alienazione detrazione del 10,00%			€ -3.245,90
detrazione del 0,00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 29.213,10
Valore corpo			€ 29.213,10
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 42.213,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.170,89

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione a p.1° + cantina a p.Interrato	Abitazione di tipo economico [A3]	145,32	€ 91.551,60	€ 91.368,50
Aree Cortilizie e Giardino	residenziale con annesso Posti Auto Scoperti in serie	46,37	€ 42.213,10	€ 42.170,89

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.688,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.050,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 120.026,47

Valore diritto e quota € 119.824,29

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 120.026,46

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Allegati

U.I. in Ugnano (Bg), via Provinciale n.1783/1787

doc.1 - Elaborato grafico d'inquadramento;

doc.2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;

doc.3 - Elaborato grafico di raffronto;

doc.4 - Documentazione fotografica;

doc.5 - Documentazione catastale, antecedente alla richiesta Contact Center ed ai Docfa;

doc.6 - Documentazione catastale, successiva alla richiesta Contact Center ed ai Docfa;

doc.7 - Ispezioni ipotecarie;

doc.8 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;

doc.9 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;

doc.10 - Certificati storici di residenza.

06-05-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Isabella Monti