

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, VIA BORFURO N. 11
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

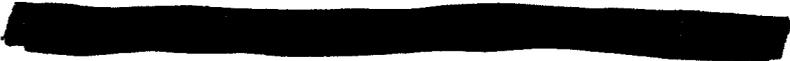
promossa da:

ISP OBG S.R.L.

e per essa

l'Avvocato **FEDERICA VERDI**

CONTRO

i Sigg. 

Procedure unificate N. 1129/2015 e 952/2016 Reg. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa GELATO ELENA**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA CONGIUNTA

Tecnici incaricati:

arch. LORENZA MARCELLA BERTO

Vicolo Scuole, 17 – 24047 Treviglio – BG

cell. 3483840132 arch.lorenzaberto@tiscali.it

lorenza.berto@geopec.it

arch. LAURA CAMILLA CORNA

Via Martinella, 41 – 24020 Torre Boldone – BG

cell. 3209117993 corna_laura@libero.it

laura.corna@archiworldpec.it



**TRIBUNALE DI BERGAMO SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SA GELATO ELENA ES.IMM.RIUNITE N. 1129/2015 e 952/2016
CONTRO I SIG.RI [REDACTED]**

PREMESSA

In data 08/06/2017 sono state riunite le procedure di Esecuzione Immobiliare N. 1129/2015 e N. 952/2016.

Successivamente nell'udienza del 07/02/2016 ore 10:15 la S.V.I. ha incaricato le sottoscritte Dott. Arch. Lorenza Marcella Berto e Dott. Arch. Laura Camilla Corna di redigere una relazione congiunta per:

1. fornire un'unica indicazione del valore degli immobili pignorati;
2. chiarire se sussistono le difformità rilevate e quale ne sia l'esatta consistenza;
3. verificare lo stato di occupazione degli immobili e indicare l'incidenza dell'eventuale stato di occupazione opponibile alla procedura sul valore dei beni.



ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

1. fornire un'unica indicazione del valore degli immobili pignorati:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è quella "lorda vendibile convenzionale", cioè calcolata ai sensi del DPR 138/98. Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (periodo 2-2016), dal Borsino Immobiliare e verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia. Considerando l'età dell'edificio, le sue buone condizioni attuali, le ottime finiture, la posizione e la difficile situazione attuale del mercato immobiliare, adottiamo il valore di **1.250,00€/m²** per gli appartamenti e di **625,00€/m²** per le autorimesse.

LOTTO 1

Subalterni nn. 6 + 53 – appartamento + garage

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, **subalterno 6**, scheda catastale T93722, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16/b, piano T-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 604,25.

Destinazione	Sup. Equivalente [m²]	Valore Unitario [€/m²]	Valore Complessivo [€]
<i>vani principali PT</i>	95,00	1.250,00	118.750,00
<i>pertinenze esclusive PI</i>	32,20	1.250,00	40.250,00
<i>giardino esclusivo</i>	9,70	1.250,00	12.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			171.125,00

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]



Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, **subalterno 53**, scheda catastale T93725, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 29, superficie 32 mq, rendita € 50,92.

Destinazione	Sup. Equivalente [m²]	Valore Unitario [€/m²]	Valore Complessivo [€]
vani principali	32,00	625,00	20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			20.000,00

Riepilogo valore del lotto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO	Abitazione in villini [A7]	136,90	€ 171.125,00	€ 171.125,00
AUTORIMESSA doppia in larghezza	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Totale valore del lotto				€ 191.125,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	€ -28.668,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -333,00
arrotondamento per difetto	€ -2.123,25

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 160.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 160.000,00

LOTTO 2

Subalterni nn. 7 + 51 – appartamento + garage

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSPACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, **subalterno 7**, scheda catastale T92808, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16/b, piano 1-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5, superficie 125, rendita € 511,29

Destinazione	Sup. Equivalente [m²]	Valore Unitario [€/m²]	Valore Complessivo [€]
vani principali 1°P	114,00	1.250,00	142.500,00



balconi 1°P	8,25	1.250,00	10.312,50
cantina PI	1,00	1.250,00	1.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			154.062,50

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, **subalterno 51**, scheda catastale T92810, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 46 mq, rendita € 82,53

Destinazione	Sup. Equivalente [m ²]	Valore Unitario [€/m ²]	Valore Complessivo [€]
vani principali	43,00	625,00	26.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			26.875,00

Riepilogo valore del lotto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
BILOCALE OPENSPACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE	Abitazione in villini [A7]	123,25	€ 154.062,50	€ 154.062,50
AUTORIMESSA doppia con cantina	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	43,00	€ 26.875,00	€ 26.875,00
Totale valore del lotto				€ 180.937,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	€ -27.140,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -3.833,00
arrotondamento per difetto	€ -936,45

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 149.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 134.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 149.000,00

LOTTO 3

Subalterni nn. 8 + 52 – appartamento + garage

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI



Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, **subalterno 8**, scheda catastale T92812, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano T-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, superficie 177 mq, rendita € 604,25

Destinazione	Sup. Equivalente [m ²]	Valore Unitario [€/m ²]	Valore Complessivo [€]
vani principali PT	113,00	1.250,00	141.250,00
pertinenze esclusive PI	77,00	1.250,00	96.250,00
giardino esclusivo (porzione pari alla superficie dell'U.I.)	22,30	1.250,00	27.875,00
giardino esclusivo (porzione eccedente la superficie dell'U.I.)	0,44	1.250,00	550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			265.925,00

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, **subalterno 52**, scheda catastale T92813, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 37, superficie 42 mq, rendita € 64,97

2. Destinazione	Sup. Equivalente [m ²]	Valore Unitario [€/m ²]	Valore Complessivo [€]
vani principali	39,00	625,00	24.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			24.375,00

Riepilogo valore del lotto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI	Abitazione in villini [A7]	212,74	€ 265.925,00	€ 265.925,00
AUTORIMESSA doppia in larghezza	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	39,00	€ 24.375,00	€ 24.375,00
Totale valore del lotto				€ 290.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	€ -43.545,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -2.333,00
arrotondamento per difetto	€ -422,00



Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 244.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 219.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 244.000,00



3. chiarire se sussistano le difformità rilevate e quale ne sia l'esatta consistenza:

- Nessuno degli immobili ha l'agibilità. La richiesta di Agibilità per l'intero edificio è stata presentata in data 11/01/2011 prot. 197. Essa non è mai stata rilasciata ed è attualmente **sospesa** in attesa della documentazione mancante, ossia le Dichiarazioni di Conformità degli impianti. Per il rilascio dell'agibilità è necessario dunque presentare le dichiarazioni di conformità degli impianti e pagare la sanzione pecuniaria di 464€. **Per regolarizzare la situazione** abbiamo valutato una spesa complessiva di 1.000,00€, comprensiva dell'onorario del professionista che si occuperà di curare la pratica, da suddividere per ciascuno dei tre lotti, quindi una spesa di **333,00€ a lotto**.
- **Sub. 7:** Abbiamo riscontrato la seguente irregolarità planimetrica: l'ascensore al primo piano in realtà si apre nell'appartamento (in planimetria si apre su metà pianerottolo) e una parte del pianerottolo d'accesso al primo piano, alla fine della rampa di scale, è stata inglobata nell'appartamento (*vedi allegato 1*). Tale pianerottolo appartiene catastalmente al subalterno 4, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 6 e 7. Per regolarizzare la situazione si potrebbe lasciare la porta come si trova allo stato di fatto e procedere con la costituzione un nuovo subalterno composto dalla porzione di pianerottolo inglobata nell'edificio, quindi con la stipula di un atto notarile in cui il proprietario del sub. 6 ne cede il proprio diritto di possesso al proprietario del sub. 7 e infine col rifacimento della planimetria presentando un nuovo *Docfa* per il sub.7 da unire al nuovo subalterno. Tuttavia riteniamo più semplice e meno dispendioso lo spostamento della porta d'ingresso dell'appartamento nella posizione prevista dagli elaborati di progetto e registrata nella planimetria catastale: valutiamo il costo complessivo di tale intervento in **3.500,00€**.
- **Sub. 8:** abbiamo riscontrato delle difformità tra lo stato di fatto, l'autorizzato e la scheda catastale. Infatti al piano interrato è stato realizzato un tavolato divisorio interno nel locale cantina, mentre al piano terra è stato demolito il tavolato della stanza da letto a favore della zona giorno, si è realizzato un ripostiglio nella zona disimpegno notte ed è stata spostata la porta di accesso al disimpegno



notte dalla zona giorno (vedi allegato 2). Tale abuso è contemplato dall'art.37 comma 4 del D.P.R. 380/2001: *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.”* **Per sanare la situazione** è necessario corrispondere al Comune l'oblazione come sopra specificato presentando altresì apposita richiesta con SCIA in sanatoria. Data la posizione urbanistica le opere sopra citate sono sanabili per un costo stimato, comprensivo dell'onorario del professionista che si occuperà di curare la pratica pari a **2.000,00€**.



4. verificare lo stato di occupazione degli immobili e indicare l'incidenza dell'eventuale stato di occupazione opponibile alla procedura sul valore dei beni:

- Gli immobili del **LOTTO 1**, SUBB. 6 + 53, sono liberi.
- Gli immobili del **LOTTO 2**, SUBB. 7 + 51, sono occupati dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/03/2014 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile; registrato a Ponte San Pietro il 20/03/2014 ai nn.622; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/03/2018; Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/09/2021. Lo stato di occupazione comporta una decurtazione del 10% del valore del lotto, in quanto ciò esclude una porzione di potenziali acquirenti.
- Gli immobili del **LOTTO 3**, SUBB. 8 + 52, sono occupati dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/05/2015 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile; Registrato a Ponte San Pietro il 26/05/2015 ai nn.1244; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/05/2019; Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/11/2018. Lo stato di occupazione comporta una decurtazione del 10% del valore del lotto, in quanto ciò esclude una porzione di potenziali acquirenti.



Allegati:

1. Planimetria con indicazione difformità sub. 7;
2. Planimetrie con indicazione difformità sub. 8.

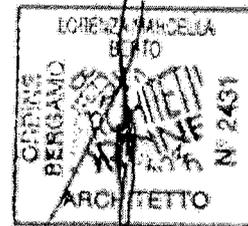
Bergamo, 5 aprile 2018

In fede

gli esperti estimatori

arch. Lorenza Marcella Berto

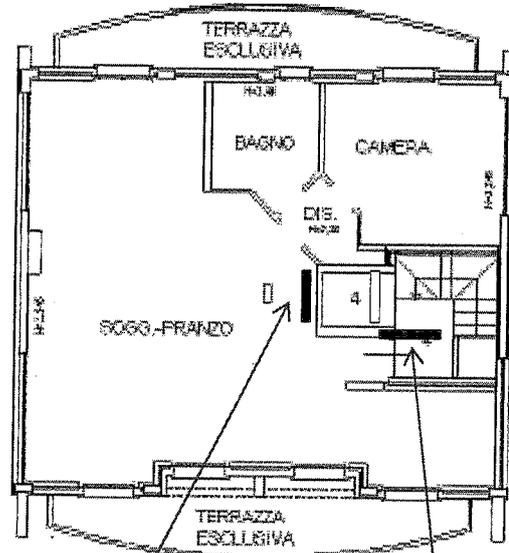
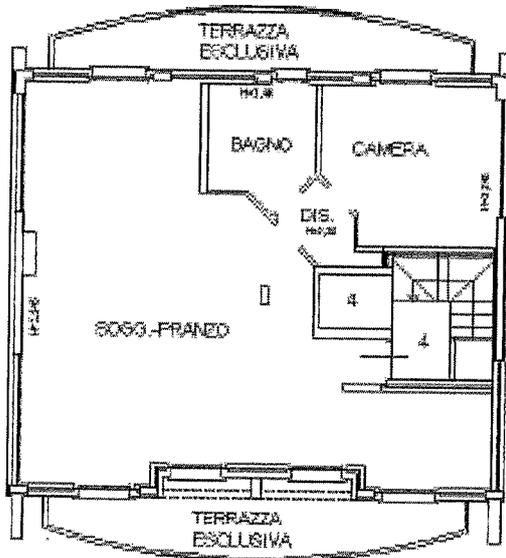
e arch. Laura Camilla Corna



ALLEGATO 1: irregolarità planimetrica del sub. 7

Scheda catastale:

Stato di fatto



Uscita
dell'ascensore
nello stato di fatto

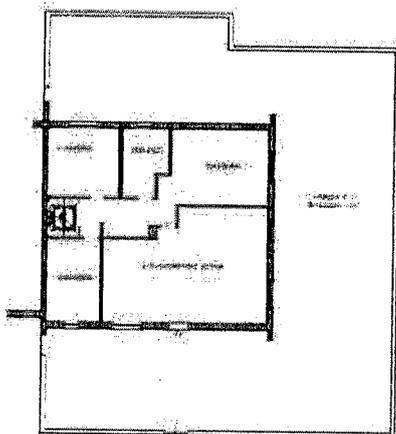
Posizione della
porta d'ingresso
nello stato di fatto



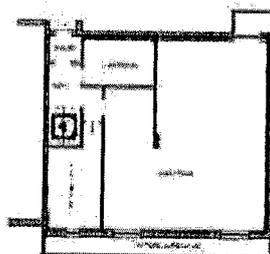
ALLEGATO 2: irregolarità planimetrica del sub. 8

AUTORIZZATO

PIANO TERRA
H 2,70

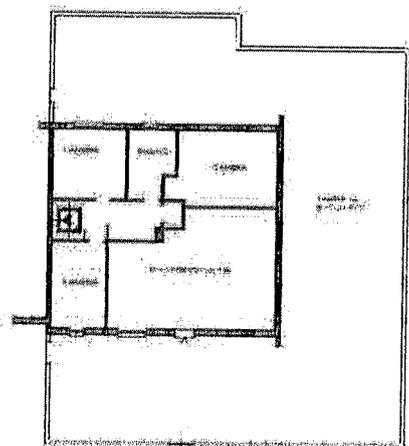


PIANO INTERRATO
H 2,50

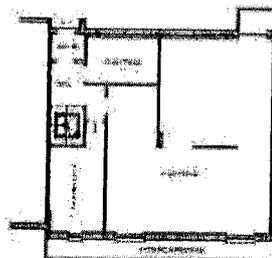


SOVRAPPOSIZIONE

PIANO TERRA
H 2,70



PIANO INTERRATO
H 2,50



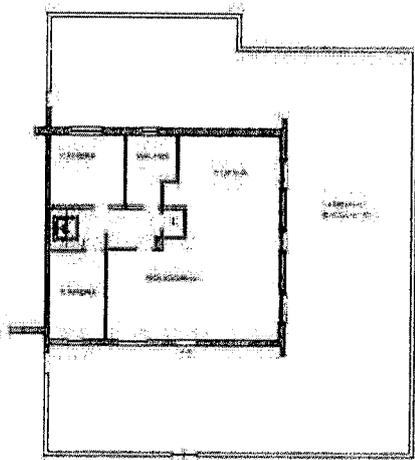
□ DEMOLIZIONE
■ COSTRUZIONE



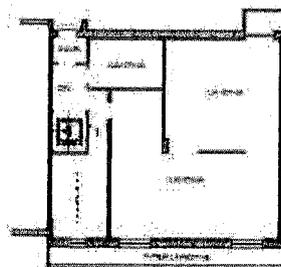
STATO DI FATTO



PIANO TERRA
H 2,70



PIANO INTERRATO
H 2,50



TR I B U N A L E D I B E R G A M O
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, VIA BORFURO N. 11

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da:

e per essa

l'Avvocato

presso l'Avvocato

CONTRO

Il Sig.re

N. 1129/2015 Reg. Es. Imm.

N. 000/00 Reg. Inc.

Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa GELATO ELENA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato: Arch. LORENZA MARCELLA BERTO

Iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Bergamo al n. 2431

Iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 320

Vicolo Scuole,17 - 24047 Treviglio - BG

tel. 03631842283 - cell. 3483840132 - Fax 03631842283

e-mail: arch.lorenzaberto@tiscali.it

lorenza.berito@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SA GELATO ELENA ES.IMM. N. 1129/2015
CONTRO I SIG.RI
ESPERTO Dott. ARCH. LORENZA MARCELLA BERTO

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Lorenza Marcella Berto con studio in vicolo Scuole ,17 -24047 Treviglio (BG), libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo con n. 2431 ed albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bergamo con n. 320, all'udienza del 25/05/2016 alle ore 10:00 dalla S.V.I. è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed allo stesso, dopo aver presentato giuramento di rito la S.V.I. ha conferito il mandato , che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

Il Giudice

A) richiede all'Esperto:

- Di esaminare i documenti depositati ex art. 567 ,secondo comma , del codice di procedura civile, segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- Di comunicare tempestivamente se l'immobile non sia occupato dal debitore o dalla sua famiglia ovvero se vi sia difficoltà nell'accesso addebitabile allo stesso debitore;ciò al fine di consentire la nomina di altro custode ex art. 559. c.p.c.
- Di autorizzare l'esperto a far uso del mezzo proprio;
- Di autorizzare l'esperto di avvalersi dell'ausilio della forza pubblica ed eventualmente di fabbro nell'ipotesi di cui abbia tentato l'accesso, senza buon esito, almeno due volte a distanza di almeno quindici giorni l'una dall'altra previo invio di specifico avviso tramite raccomandata all'occupante o al proprietario dell'immobile (se libero); i predetti avvisi e le copie dell'avvenuta spedizione dovranno essere depositati unitamente alla relazione peritale.
- Di rispondere ai seguenti **quesiti** :

Provveda a:

1. All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa

i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2. ad una sommaria descrizione del bene;
3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° Settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presunti, la data di inizio delle costruzioni stesse;
4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. per i terreni, allegghi il certificato di destinazione edilizia rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisporla ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del

bene, alla sua correzione o redazione e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi ;
8. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, alla sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivati da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

13. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

14. all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15. proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

16. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

B) L'esperto, terminata la relazione, depositerà l'originale in cancelleria e ne invierà copia, unitamente agli allegati, ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **30 giorni prima** dell'udienza fissata, ai sensi dell'articolo 600 c.p.c. per la giornata del 09/09/2016 ore 11,30, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. In data 28/07/2016 la sottoscritta ha chiesto proroga per il deposito della presente relazione al giorno 24/09/2016.

a) L'Esperto, contestualmente, inviterà le parti a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la

predetta udienza alla quale, in tal caso, il medesimo interverrà per rendere i chiarimenti necessari.

- b) L'Esperto provvederà inoltre a trasmettere al creditore a carico del quale è posto il versamento dell'anticipo a suo favore, idoneo supporto informatico (CD-ROM) contenente la relazione tecnico-estimativa ed i relativi allegati ed ulteriore supporto informatico (CD-ROM) contenente la relazione tecnico estimativa ed i suoi allegati costituiti da riproduzioni fotografiche ed eventuali planimetrie (escluse quindi copie di atti o di visure) il tutto privo dei dati sensibili dei creditori, dei comproprietari o di altri soggetti (ai sensi della legge sulla privacy), onde consentire il tempestivo conferimento dei dati agli enti interessati, anche per effetti della pubblicazione sui siti internet, destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'art. 490 c.p.c.
- c) Assegna all'Esperto un anticipo di €. 500,00, da versarsi a cura del creditore precedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Giugno 2016 che hanno avuto il seguente calendario:

1. In data 07 Giugno 2016 l'Esperto scaricava dal sito EFISISTEM del Tribunale di Bergamo i documenti in atti per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC;
2. In data 06 Luglio presso la sede del Catasto di Bergamo per la ricerca delle schede catastali relative agli immobili oggetto di perizia e della relativa visura;
3. In data 08 Giugno presso l'archivio del Notaio di Bergamo per reperire e visionare copia degli atti di provenienza degli immobili di proprietà degli esecutati così da reperire dati necessari per avere completezza dei dati di ricerca da effettuare presso gli uffici del Comune di Terno d'Isola;
4. in data 06 Luglio 2016 presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terno D'Isola (richiesta per ricerche regolarità urbanistica ed edilizia) chiedendo l'accesso agli atti;
5. in data 13 Luglio 2016 presso l'archivio dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Terno d'Isola per richiesta regolarità urbanistica presa visione e copia atti ;
6. in data 13 Luglio 2016 presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terno d'Isola (presa visione e copie);dalla verifica risulta presente pratica edilizia relativa agli immobili, nello specifico degli appartamenti e dei garage;
7. nr. 3 sopralluoghi,presso gli immobili oggetto di pignoramento, in data 22 Giugno; il 19 Luglio; il 25 Luglio 2016; L'esecutato ha consentito il sopralluogo che è avvenuto alla presenza del Sig.r

;

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

A) Richiede all'Esperto:

- a. di esaminare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;**

In data 07 Giugno 2016, lo scrivente scaricava dal sito Efisystem presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari i documenti in atti per esaminarli. L'esperto ha riscontrato che l'"atto di pignoramento immobiliare" (Avv. del Foro di Bergamo domiciliataria della società) a favore della per gli immobili in Comune di Terno d'Isola (BG) Largo del Roccolo è stato depositato in Cancelleria in data 23/11/2015, in data 19 Febbraio 2016 così come disposto dall'art. 567 del CPC, l'Avv. hanno depositato in Cancelleria la documentazione ipocatastale, nella forma di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale. Tale dichiarazione non comporta alcuna assunzione di responsabilità, vincoli od obbligazioni per l'Esperto, in quanto la correttezza e la completezza della documentazione in atti non è un compito delegabile all'Esperto, mero estimatore che, per proprio curriculum studii, non è competente in materia di natura giuridica, in particolare di procedura civile.

- b. di avvertire tempestivamente al G.E. se l'immobile non sia occupato dal debitore o dalla sua famiglia ovvero se vi sia difficoltà all'accesso addebitabile allo stesso debitore; ciò al fine di consentire la nomina di altro custode ex art. 559 c.p.c.**

Non è stato necessario, Gli immobili oggetto di perizia sono risultati : Sub. 6, sub. 53, sub. 51 a disposizione dei Sig. ri ; sub. 7 affittato al Sig. ; sub. 8 e sub. 52 affittati al Sig.

c. di rispondere ai seguenti quesiti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- 1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni, oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

1. quota di **1/1** di proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA** (BG), in Largo Roccolo,16/a. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 7, P1- S1**, categoria A/7, cl.2, consistenza 5,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 125, totale escluse aree scoperte : mq. 117; rendita euro 511,29 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):
dell'immobile piano Terra : a nord mapp. 4218/4 altra proprietà per gli altri lati;
della cantina al piano interrato: a nord sub.3; ad est su corridoio comune (sub.4); a sud altra proprietà (sub.6); ad ovest altra proprietà (sub. 53);
La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta.
2. quota di **1/1** di proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA** (BG), in Largo Roccolo,16/a. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 51, S1**, categoria C/6, cl.2, consistenza 47 mq. Superficie catastale: Totale mq. 46 ; rendita euro 82,53 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):
dell'immobile piano interrato : a nord altra proprietaria (sub.50); ad est terrapieno; a sud altra proprietà (sub. 3); ad ovest corsello comune (sub.3);
La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta. N.B. nella relazione notarile DEL Notaio Sergio Cappelli erroneamente è stato indicato Sub. 47 anziché sub. 51.
3. quota di **1/1** di proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA** (BG), in Largo Roccolo,16/a.

Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 6, PT- S1**, categoria A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 121, totale escluse aree scoperte : mq. 121; rendita euro 604,25 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):

dell'immobile piano Terra : a nord mapp. 4218/24 altra proprietà ad est su altra proprietà (sub.26); a sud su mapp. 4218/8 altra proprietà; ad ovest su altra proprietà (sub.4218/4 - mapp. 4218/5) ;

della cantina al piano interrato: a nord sub.3; ad est altra proprietà (sub.7); a sud altra proprietà (sub.4); ad ovest altra proprietà (sub. 5);

La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta.

4. quota di **1/1** di proprietà del Sig.re

; di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA (BG)**, in Largo Roccolo. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 53, S1**, categoria C/6, cl.2, consistenza 29 mq. Superficie catastale: Totale mq. 32 ; rendita euro 50,92 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):

dell'immobile piano interrato : a nord corsello comune (sub.3); ad est altra proprietà mapp. 4218/7 ; a sud altra proprietà (mapp. 4218 sub. 6); ad ovest altra proprietà (mapp. 4218 sub.5);

La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta.

5. quota di **1/2** di proprietà del Sig.re

, quota di **1/2** di proprietà del Sig.r

; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA (BG)**, in Largo Roccolo, 16/b.

Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 8, PT-S1** , categoria A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 168, totale escluse aree scoperte : mq. 168; rendita euro 604,25 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):

dell'immobile piano Terra : a nord su altra proprietà (sub.26) ; ad est su camminamento comune (sub.1); a sud su ingresso comune (sub. 4); ad ovest su altra proprietà (sub.6) ;

della cantina al piano interrato: a nord corsello comune (sub.3), altra proprietà (sub.52); ad est terrapieno; a sud terrapieno; ad ovest corridoio e scala comune (sub. 4);

La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta.

6. quota di **1/2** di proprietà del Sig.re
, quota di **1/2** di proprietà del Sig.r ;
di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel Comune di
TERNO D'ISOLA (BG), in Largo 16/b. Tale immobile risulta
così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO
D'ISOLA (Codice : L 118) :** alla Sez. Urb. **Foglio 2 ,
mappale 4218 Sub. 52,** piano S1 categoria C/6,cl.2,
consistenza mq. 37; Superficie Catastale: totale mq. 37;
rendita euro 64,97 . Confini (da nord ad ovest in senso
orario):
dell'immobile piano interrato : a nord corridoio comune
(sub. 3); ad est corridoio comune (sub.3), terrapieno; a
sud altra proprietà sub. 8; ad ovest corsello comune
(sub. 3);La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed
i dati catastali è corretta.
Si ritiene opportuno e si ritiene economicamente più
vantaggioso procedere alla **formazione di tre lotti.**

2) **a fornire una sommaria descrizione dei beni**
Complesso Immobiliare sito in Largo Roccolo,16/b Comune
di TERNO D'ISOLA (BG) Sez.Urb. Foglio 2 mappale 4218
sub.6-7-8-51-52-53 .

Il Comune di TERNO D'ISOLA ha circa OTTOMILA abitanti
si trova nella provincia di Bergamo. Posizionato a circa
dieci Kilometri da Bergamo, cinquantacinque Kilometri da
Brescia ed a trentasei chilometri da Milano. Il Comune
di TERNO D'ISOLA si trova ad un'altitudine di 230 mt.
Sul livello del mare, ha una superficie di Kmq. 4,13.
Con il Comune di TERNO D'ISOLA confinano i Comuni di
Chignolo d'Isola, Bonate Sopra, Sotto il Monte Giovanni
XXIII, Medolago, Mapello, Carvico, Calusco D'Adda.
L'immobile dista circa un Kilometro dal centro di Terno
D'Isola. Terno D'Isola
si raggiunge dall'autostrada A4 percorrendo la statale
671 e SP 166 per Carvico, la stazione ferrovia è posta
lungo la linea Seregno-Bergamo.
Nelle vicinanze dell'immobile troviamo, scuole
dell'infanzia, primarie e di secondo grado, tre
sportelli bancari, l'ufficio postale, servizi di prima
necessità e commerciali.
La zona in cui si trova l'immobile è prevalentemente
residenziale, nelle vicinanze del passaggio a livello
automatico della linea Seregno- Bergamo a un Kilometro
dal Municipio, gli esercizi commerciali sono presenti
nel centro storico ma anche lungo la via Roma.
Il complesso immobiliare è circondato da un'area verde,
in vicinanza di area industriale, buona è la
disponibilità di parcheggio in superficie a servizio dei
condomini.
Si tratta di una zona a destinazione residenziale
composta da edifici con altezze di uno o due piani fuori

terra. L'immobile in cui si trovano le unità oggetto di perizia è composto da quattro unità immobiliari e vede al piano interrato posizionate le autorimesse, le cantine o le taverne mentre al piano terra e primo si trovano gli appartamenti, tutti con ingresso indipendente. L'immobile è parte di un complesso edilizio di P.L. denominato "il roccolo" composto da nr. 4 ville bifamigliari, nr.4 quadrifamiliari per complessivi 23 lotti. Il piano interrato è comune a tutti i lotti, qui si trovano autorimesse, cantine, taverne. Il condominio è composto da due piani fuori terra e da un piano interrato. L'ingresso agli appartamenti si trova al piano terra, indipendente per ogni unità. Si accede all'appartamento sub. 7 da scala comune che collega anche il piano interrato, vi è impianto ascensore a collegamento del piano interrato al piano terra a servizio del sub. 6 e sub. 7 mentre il sub. 8 non gode dell'uso dell'ascensore. I sub. 6 e 7 vedono l'ascensore servire l'abitazione direttamente nel suo interno. L'edificio ha una pianta rettangolare, sul retro si trova l'ingresso pedonale che attraverso un percorso che parte direttamente dalla via "largo roccolo" porta ai box interrati, accesso che avviene anche da una rampa con ingresso da strada che si dirama da via "largo Rocco", qui vi è cancello carraio comandato elettricamente che regola l'accesso ai box. Gli appartamenti oggetto di stima si trovano uno al primo piano (sub. 7)raggiungibile da scala comune all'appartamento al piano terra sub. 6 e due al piano terra (sub. 6 e 8)a cui si accede con ingresso pedonale indipendente direttamente da via "largo Rocco". L'area circostante è recintata lungo i lati che si affacciano sulla via e sugli altri lotti, mentre le proprietà facenti parte dell'immobile al piano terra non vedono la presenza di recinzioni che delimitano le proprietà degli appartamenti. Ai cancelli pedonali d'ingresso di ogni singola proprietà si trova la pulsantiera citofonica e le cassette postali. Dal percorso pedonale per giungere all'appartamento posto al piano secondo si utilizza la scala comune che sbarca su un pianerottolo anch'esso di uso comune, mentre gli ingressi pedonali del sub. 6 ed 8 avviene tramite vialetto e dal cancello pedonale posizionato sulla via. Al piano interrato sottostante si trovano le autorimesse, la cantina del sub. 7, e del sub. 6, mentre il sub. 8 al piano interrato vede la taverna collegata direttamente al piano terra con scala interna esclusiva, collegata con porta blindata al corsello box. Quest'ultima unità non è servita da ascensore.

Sommariamente l'edificio è composto da due piani fuori terra con al piano terra l'ingresso esclusivo per ogni

appartamento che compone l'immobile. L'edificio si compone di quattro unità abitative: tre al piano terra, una al piano primo. Le finiture, sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione: le facciate sono tinteggiate color arancione con parti in "pietra faccia vista" mentre le gronde sono in legno impregnato color chiaro, i balconi sono intonacati e tinteggiati di color chiaro con inserti in parapetto in ferro a disegno semplice verniciati di color chiaro.

La struttura è in cemento armato e muratura, il tetto ha copertura in legno in randa ed il manto è in tegole di cemento coppi di Grecia. Le gronde sono in legno "a vista", i canali sono in rame ed i pluviali sono in rame; i serramenti sono in legno scuro con vetri doppi, le chiusure esterne sono in persiane di legno color scuro, i davanzali ed i contorni sono in "granito serizzo" parapetti del balcone sono in muratura intonacati e tinteggiati di color chiaro. Il condominio è dotato di ascensore a servizio del sub. 6 e 7, la scala interna comune al sub. 6 e sub. 7 ha rivestite le pedate e le alzate in "granito serizzo" i pavimenti dei ripiani sono anche questi in serizzo. L'area esterna comune degli ingressi e camminamenti è pavimentata in porfido posato ad opus incertum. L'ingresso alle abitazioni avviene attraverso una porta con serratura blindata pannello serigrafato di color verde scuro.

1. Appartamento sito in Via Largo Roccolo,16/a Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.6

L'appartamento si trova al Piano terra e si sviluppa su due piani: Terra ed interrato; è accessibile dall'ingresso indipendente al piano terra dalla via Largo Roccolo,16/a e dal piano interrato attraverso porta blindata e porta Rei dal corsello comune. Internamente i due piani dell'appartamento sono collegati da ascensore comune anche all'appartamento sub.7. Il su indicato ascensore risulta *non funzionante* al momento del sopralluogo. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso porta del tipo "blindato" serigrafata rivestita in laminato di legno color verde serratura blindata, da marciapiede che collega il cancello pedonale all'abitazione, lo stesso marciapiede circonda l'appartamento che ha anche giardino piantumato lungo due lati. In legno impregnato di color scuro con vetro doppio sono tutti i serramenti esterni al piano terra che si trovano in buone condizioni di manutenzione; a protezione dei serramenti abbiamo delle persiane in

legno color scuro. I serramenti esterni al piano interrato sono in alluminio "taglio termico" con doppio vetro, non ci sono chiusure esterne, i serramenti affacciano su bocche di lupo. L'appartamento è composto da ampio ingresso soggiorno-cucina, bagno, due stanze da letto, disimpegno, ripostiglio, ascensore che collega il piano interrato dove si trova : disimpegno ingresso con accesso al corridoio comune con porta blindata, cantina, altra piccola cantina, ampia lavanderia-bagno. La cantina è collegata direttamente attraverso porta Rei all'autorimessa Sub. 53. Nel locale soggiorno-cucina si trova la caldaia a parete della ditta Vaillant tipo C, il riscaldamento termoautonomo a pavimento al piano terra e termosifoni che riscaldano il piano interrato. Nel soggiorno-cucina si trova anche termocamino. Internamente le finiture sono in buono stato di manutenzione, i pavimenti interni sono in "gres porcellanato" al piano interrato, al piano terra abbiamo parquet di legno chiaro con inserti in piastrelle di gres porcellanato nell'area attrezzata della cucina; il bagno ha pavimenti in ceramica, i zoccolini sono in gres porcellanato in cantina ed in legno chiaro al piano terra; il bagno al piano terra ha le pareti rivestite in piastrelle rosa, per la prima e seconda fila a contatto del pavimento e bianche con greca finale per mt. 2,00 d'altezza, il pavimento è in piastrelle di ceramica da cm. 25*30 rosa; il bagno al piano interrato ha piastrelle di ceramica da cm. 25*30 rosa sia per pavimento che rivestimento per un'altezza di cm. 200. La cucina ha le pareti rivestite in piastrelle da cm. 10*10 lungo le pareti attrezzate per h= cm. 160. Il pavimento dei camminamenti esterni è in porfido rosso posato ad opus incertum lo zoccolino è realizzato in serizzo.

Gli impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento ed acqua sanitaria sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed i termosifoni sono in alluminio al piano interrato, al piano terra il riscaldamento è a pavimento; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia che riscalda l'appartamento. L'appartamento ha la predisposizione per l'impianto di condizionamento ed è dotato d'impianto d'allarme.

Si fa presente che un vetro della stanza da letto matrimoniale risulta "rotto" per un tentativo di furto e la persiana che chiudeva la specchiatura danneggiata.

Le porte interne sono a battente del tipo "cieco" o con inserto in vetro in buono stato di manutenzione. Buono è lo stato di manutenzione anche degli accessori dei bagni: il bagno al piano interrato è dotato sia di

doccia che di vasca per lavare; il bagno al piano terra è dotato di doccia con idromassaggio.

2. Appartamento sito in Via Largo Roccolo, 16 Comune di Terno D'Isola (BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.7

L'appartamento si trova al Piano primo e si sviluppa su di un piano, è accessibile dall'ingresso indipendente al piano terra dalla via Largo Roccolo, 16/a e dal piano interrato attraverso porta ReI dal corsello comune. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso porta del tipo "blindato" rivestita in laminato di legno color tanganika serratura blindata, da scala interna comune al sub. 6 che collega piano terra, primo e piano interrato; al piano terra il vano scala comune è accessibile da portoncino blindato serigrafato di color verde, un vialetto collega il cancello pedonale all'abitazione. Un marciapiede si trova lungo la parete di proprietà sul fronte strada, per una profondità di circa cinque metri antistante si ha anche giardino piantumato. Nel vano scala comune si trova anche l'ascensore comune ad entrambe le proprietà che collega: piano interrato, piano terra, primo piano. Il montacarichi ha sbarco direttamente all'interno dell'appartamento sub. 7. In legno impregnato di color scuro con vetro doppio sono tutti i serramenti esterni al piano primo che si trovano in buone condizioni di manutenzione; a protezione dei serramenti abbiamo delle persiane in legno color scuro. L'appartamento è composto da ampio ingresso soggiorno-cucina, bagno, una stanza da letto, disimpegno, scala interna comune a sub. 6 che collega al piano interrato dove si trova : corridoio comune ingresso con accesso al corsello box con porta REI, alla cantina di normali dimensioni si accede grazie a porta in ferro, questa è priva di finestre. Nel locale soggiorno-cucina si trova la caldaia a parete della ditta Vaillant tipo C, il riscaldamento termoautonomo ha riscaldamento a pavimento, oltre a camino termo-ventilato installato nella zona giorno. Termo-arredo nel bagno. Internamente le finiture sono di tipo signorile, in buono stato di manutenzione, i pavimenti interni sono in parquet "listone rovere" posato in diagonale con inserti in piastrelle di gres tipo pietra, gli zoccolini sono in legno chiaro; Le pareti dell'ascensore sono tutte rivestite in

piastrelle tipo pietra scura così come gli inserti nel pavimento della zona giorno. Il bagno ha pavimento in parquet di listoni in rovere con una parte rialzata in cui si trovano gli accessori dove il pavimento è in piastrelle di mosaico di color azzurro come le pareti che sono rivestite dello stesso materiale fino ad un'altezza di cm.120 mentre le pareti che delimitano la doccia hanno un'altezza del rivestimento pari a cm. 200. La cucina non ha le pareti rivestite in piastrelle. Il pavimento della stanza da letto è in parquet mentre il disimpegno ha pavimento in pietra scura. Completano l'appartamento due balconi d'ampia metratura posti uno lungo tutto il fronte a nord ed il secondo lungo il fronte a sud. Il soffitto è in legno chiaro ed è in randa. L'appartamento è molto luminoso. Gli impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento ed acqua sanitaria sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia che riscalda l'appartamento. L'appartamento è dotato d'impianto di antifurto mentre ha la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Le porte interne sono del tipo tamburato rivestite di laminato chiaro del tipo "cieco" a battente o scorrevoli in buono stato di manutenzione. Buono è lo stato di manutenzione anche degli accessori del bagno che sono sospesi, è dotato di doccia con doccia priva di piatto ricavato nel gradino che delimita l'area degli accessori, il riscaldamento del bagno è integrato da scaldasalviette in acciaio.

3. Appartamento sito in Via Largo Roccolo,16 Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.8

L'appartamento si trova al Piano terra e si sviluppa su due piani è accessibile dall'ingresso indipendente al piano terra dalla via Largo Roccolo,16 e dal piano interrato attraverso porta blindata e porta Rei dal corsello comune. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso porta del tipo "blindato" serigrafata rivestita in laminato di legno color verde serratura blindata , da marciapiede che collega il cancello pedonale all'abitazione, lo stesso marciapiede circonda l'appartamento che ha anche giardino piantumato lungo tre lati. In legno impregnato di color scuro con vetro doppio sono tutti i serramenti esterni al piano terra che si trovano in buone condizioni di manutenzione; a protezione dei serramenti abbiamo delle persiane in legno color scuro. I serramenti esterni al piano

interrato sono in alluminio "taglio termico" con doppio vetro, non ci sono chiusure esterne, i serramenti affacciano su bocche di lupo. L'appartamento è composto da ampio ingresso soggiorno-cucina, bagno, due stanze da letto, disimpegno, ripostiglio, scala interna che collega al piano interrato dove si trova : disimpegno ingresso con accesso al corsello box con doppia porta: blindata e REI, cantina, ampia cantina suddivisa in due locali da tavolato con due aperture senza serramento interno, ampia lavanderia-bagno. Nel locale soggiorno-cucina si trova la caldaia a parete della ditta Vaillant tipo C, il riscaldamento termoautonomo ha termosifoni quali terminali che riscaldano sia il piano terra che il piano interrato. Internamente le finiture sono in buono stato di manutenzione , i pavimenti interni sono in "gres porcellanato" al piano interrato, al piano terra abbiamo parquet di legno chiaro con inserti in piastrelle di gres tipo pietra ; il bagno ha pavimenti in ceramica, i zoccolini sono in gres porcellanato in cantina ed in legno chiaro al piano terra. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle rosa, per la prima fila a contatto del pavimento e bianche con greca prima dell'ultima fila di piastrelle per mt. 2,10 d'altezza, il pavimento ha piastrelle in ceramica da cm. 25*30 rosa; il bagno al piano terra ha piastrelle di gres porcellanato di grande formato per il pavimento, mentre il rivestimento è in gres porcellanato di color chiaro per un'altezza di cm. 245. La cucina non ha le pareti rivestite in piastrelle. Il pavimento dei camminamenti esterni è in porfido rosso posato ad opus incertum lo zoccolino è realizzato in serizzo. Gli impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento ed acqua sanitaria sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed i termosifoni sono in alluminio, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia che riscalda l'appartamento. L'appartamento al piano terra è dotato d'impianto di condizionamento e di impianto d'antifurto.

Le porte interne sono a battente del tipo "cieco" o con inserto in vetro in buono stato di manutenzione. Buono è lo stato di manutenzione anche degli accessori dei bagni: il bagno al piano interrato è dotato sia di doccia che di vasca da bagno; il bagno al piano terra è dotato di doccia con piatto aventi dimensioni di 80*120 cm.

4. Autorimessa sito in Via Largo Roccolo,16 Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.51

L'autorimessa al piano interrato ha porta basculante

d'accesso in Ferro zincato con apertura elettrificata, pavimento in battuto di cemento.

All'autorimessa si accede da corsello comune a partire da Rampa che si immette dalla via largo Roccolo, l'ingresso è regolamentato da cancello carraio con apertura elettrica.

L'autorimessa è di ampie dimensioni ed è suddivisa in due locali quello di dimensioni minori destinato a cantina è chiuso da una porta Rei. Alle autorimesse si può accedere anche da ingresso pedonale tramite scala comune a tutti i subalterni che si trovano sul lato sud del complesso residenziale.

5. Autorimessa sito in Via Largo Roccolo,16 Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.52

L'autorimessa al piano interrato ha porta basculante d'accesso in Ferro zincato con apertura elettrificata, pavimento in battuto di cemento.

All'autorimessa si accede da corsello comune a partire da Rampa che si immette dalla via largo Roccolo, l'ingresso è regolamentato da cancello carraio con apertura elettrica.

L'autorimessa è di ampie dimensioni.

Alle autorimesse si può accedere anche da ingresso pedonale tramite scala comune a tutti i subalterni che si trovano sul lato sud del complesso residenziale.

6. Autorimessa sito in Via Largo Roccolo,16 Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.53

L'autorimessa al piano interrato ha porta basculante d'accesso in Ferro zincato con apertura elettrificata, pavimento in battuto di cemento.

All'autorimessa si accede da corsello comune a partire da Rampa che si immette dalla via largo Roccolo, l'ingresso è regolamentato da cancello carraio con apertura elettrica. L'autorimessa è di ampie dimensioni ed è collegata direttamente all'appartamento sub. 6 tramite porta Rei che collega l'autorimessa al piano interrato dell'appartamento.

Alle autorimesse si può accedere anche da ingresso pedonale tramite scala comune a tutti i subalterni che si trovano sul lato sud del complesso residenziale.

3) per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985,

indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

L'intero complesso residenziale è stato realizzato successivamente al 1° settembre 1967

- 4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il comune di TERNO D'ISOLA ha autorizzato la ditta con sede a [REDACTED] alla costruzione di edifici residenziali consistenti in 4 ville tri familiari e quattro ville bifamiliari, lotti 17-18-19-20-21-22-23-24, P.L. "IL ROCCOLO" con Denuncia di Inizio Attività nr.91/2002 Reg. Costruzioni del 04/12/2002, in seguito venivano rilasciate altre autorizzazioni per varianti : Denuncia D'inizio Attività nr. 75/03 del 25/09/2003; Variante finale alla DIA 91/02 con Denuncia d'inizio Attività nr. 90/04 del 01/10/2004.

Dal confronto tra l'autorizzato ed il realizzato si è verificato la rispondenza tra l'autorizzato e lo stato di fatto con rispondenza anche a quanto riportato nelle schede catastali per quanto riguarda i Sub.6-7-51-52-53, mentre per quanto riguarda **l'appartamento Sub. 8** si sono riscontrate delle **difformità** tra lo stato di fatto, l'autorizzato e la scheda catastale : infatti al piano interrato è stato realizzato un tavolato divisorio interno nel locale cantina, mentre al piano terra è stato demolito il tavolato della stanza da letto a favore della zona giorno, si è realizzato un ripostiglio nella zona disimpegno notte ed è stata spostata la porta di accesso al disimpegno notte dalla zona giorno.

Visto quanto sopra la sottoscritta si è recata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico competente per chiedere chiarimenti circa l'abuso rilevato. Lo stesso precisava che

tali variazioni sia relative alle opere interne non sono state autorizzate dal competente ufficio comunale. Tale abuso è contemplato dall'art.37 comma 4 del D.P.R. 380/2001: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio." Per sanare la situazione è necessario corrispondere al Comune l'oblazione come sopra specificato presentando altresì apposita richiesta della pratica edilizia in sanatoria. Data la posizione urbanistica le opere sopra citate sono sanabili per un costo stimato, comprensivo dell'onorario del professionista che si occuperà di curare la pratica in sanatoria, anche al fine dell'ottenimento dell'agibilità, è pari ad Euro 10.000,00.

Il Comune di TERNO D'ISOLA ha rilasciato l'autorizzazione di Abitabilità parziale per i sub. 28 e 32 mentre per gli immobili oggetto di perizia è stata richiesta l'agibilità il 11/01/20011 nr. 01/11 per l'intero edificio ma con R.R. del 03/12/2014 prot. 14421 per richiesta d'integrazione da parte del Comune di Terno d'Isola sono stati sospesi i termini : la documentazione non è stata ancora integrata quindi non è stata rilasciata l'agibilità. Il P.G.T. Approvato dal Consiglio Comunale con delibera nr. 58 in data 23/10/2014 identifica questo edificio in AMBITO TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO- RC interventi su questo sistema di insediamento residenziale sono disciplinati l'art.9 del piano delle regole allegato. Si tratta di ambiti caratterizzati in prevalenza dall'espansione della città moderna, la destinazione è residenziale (di cui al punto art. 6) nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico. Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la carta dei vincoli ambientali, e con la carta della fattibilità geologica e con le normative specifiche del settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

5) per i terreni, allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;

Non vi sono terreni tra gli immobili pignorati e la corte è al di sotto di 5000 mq. di superficie.

6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

L'immobile è così identificato catastalmente:

1. Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : L 118) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 6, T-S1**, categoria A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 121, totale escluse aree scoperte : mq. 121; rendita euro 604,25. Nel sopralluogo u.s., si è verificata la **corrispondenza** tra le risultanze catastali e lo stato di fatto.
2. Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : L 118) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 7, 1-S1**, categoria A/7, cl.2, consistenza 5,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 125, totale escluse aree scoperte : mq. 117; rendita euro 511,29. Nel sopralluogo u.s., si è verificata la **corrispondenza** tra le risultanze catastali e lo stato di fatto.
3. Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : L 118) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 8, T-S1**, categoria A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 168, totale escluse aree scoperte : mq. 168; rendita euro 604,25. Nel sopralluogo u.s., si è verificata la **NON corrispondenza** tra le risultanze catastali e lo stato di fatto sono stati costruiti e demoliti tavolati interni sia al piano terra che al piano interrato. Si è provveduto ad aggiornare la scheda catastale.
4. Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : L 118) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 51, S1**, categoria C/6, cl.2, consistenza 47 mq. Superficie catastale: Totale mq. 46,; rendita euro 82,53. Nel sopralluogo u.s., si è verificata la **corrispondenza** tra le risultanze catastali e lo stato di fatto.
5. Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : L 118) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 52, 1-S1**, categoria C/6, cl.2, consistenza 37 mq. Superficie catastale: Totale mq. 42,;

rendita euro 64,97. Nel sopralluogo u.s., si è verificata la **corrispondenza** tra le risultanze catastali e lo stato di fatto.

6. Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : L 118) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 53,S1**, categoria C/6,cl.2, consistenza 29 mq. Superficie catastale: Totale mq. 32,; rendita euro 50,92. Nel sopralluogo u.s., si è verificata la **corrispondenza** tra le risultanze catastali e lo stato di fatto.

N.B. Il pignoramento oggetto della presente relazione, risulta trascritto erroneamente su tutti i cespiti per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno nei confronti dei signori

e nato nato a

- 7) all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

In base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Bergamo, Servizi di pubblicità immobiliare all'atto della notifica del pignoramento, i beni esecutati risultano intestati per atto di compravendita del Notaio di BERGAMO del **21/09/2004** Rep.

150579, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/10/2004 ai nn. 51623/34841 :

1. quota di **1/1** di piena proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA** (BG), in Largo Roccolo,16/a. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 7,P1- S1**, categoria A/7,cl.2, consistenza 5,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 125, totale escluse aree scoperte : mq. 117; rendita euro 511,29 .
2. quota di **1/1** di piena proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA** (BG), in Largo Roccolo. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 51,S1**, categoria C/6,cl.2, consistenza 47 mq. Superficie catastale: Totale mq. 46 ; rendita euro 82,53.

In base alla documentazione dell' Agenzia del Territorio Provinciale di Bergamo, Servizi di pubblicità immobiliare all'atto della notifica del pignoramento, i beni eseguiti risultano intestati per atto di compravendita del Notaio di BERGAMO del **21/09/2004** Rep.

150580, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Bergamo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/10/2004 ai nn. 51624/34842 :

1. quota di **1/1** di piena proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel Comune di **TERNO D' ISOLA** (BG), in Largo Roccolo,16/a. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D' ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 6, PT- S1**, categoria A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 121, totale escluse aree scoperte : mq. 121; rendita euro 604,25 .
2. quota di **1/1** di piena proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel Comune di **TERNO D' ISOLA** (BG), in Largo Roccolo. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D' ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 53, S1**, categoria C/6, cl.2, consistenza 29 mq. Superficie catastale: Totale mq. 32 ; rendita euro 50,92 .

In base alla documentazione dell' Agenzia del Territorio Provinciale di Bergamo, Servizi di pubblicità immobiliare all'atto della notifica del pignoramento, i beni eseguiti risultano intestati per atto di compravendita del Notaio di BERGAMO del **21/09/2004** Rep. 150581, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Bergamo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/10/2004 ai nn. 51625/34843 :

1. quota di **1/2** di proprietà del Sig.re , quota di **1/2** di proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel Comune di **TERNO D' ISOLA** (BG), in Largo Roccolo,16. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D' ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 8, PT-S1** , categoria A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 168, totale escluse aree scoperte : mq. 168; rendita euro 604,25 .
2. quota di **1/2** di piena proprietà del Sig.re , quota di **1/2** di piena proprietà del Sig.re ; di immobile adibito ad autorimessa

,posto nel Comune di TERNO D'ISOLA (BG), in Largo Roccolo. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : alla Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 52**, piano S1 categoria C/6,cl.2, consistenza mq. 37; Superficie Catastale: totale mq. 37; rendita euro 64,97.

- 8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, alla sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Provenienze al ventennio:

Immobili nel Comune di TERNO D'ISOLA (BG)

- al Catasto Fabbricati del Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : **L 118**) : alla Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 7,P1- S1**, categoria A/7,cl.2, consistenza 5,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 125, totale escluse aree scoperte : mq. 117; rendita euro 511,29 .

Indirizzo: Largo Roccolo,16/a Piano 1°,S1;

- Catasto Fabbricati del Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : **L 118**) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 51,S1**, categoria C/6,cl.2, consistenza 47 mq. Superficie catastale: Totale mq. 46 ; rendita euro 82,53.

Indirizzo: Largo Roccolo piano S1

Alla data della trascrizione del pignoramento, il Sig.r

risulta proprietario delle unità immobiliari su descritte
QUANTO AI DIRITTI PARI AD 1/1

avendole acquistate in forza dell'atto di compravendita in data 21/09/2004 n. 150579 di Rep.Racc. del Notaio

di BERGAMO , e trascritto a Bergamo con nota in data

02/10/2004 ai n.ri 51623/34841, dalla società

Immobili nel Comune di TERNO D'ISOLA (BG)

- al Catasto Fabbricati del Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : **L 118**) : alla Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 6, T1- S1**, categoria A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 121, totale escluse aree scoperte : mq. 121; rendita euro 604,25 .

Indirizzo: Largo Roccolo, 16/a Piano T, S1;

- Catasto Fabbricati del Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : **L 118**) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 53, S1**, categoria C/6, cl.2, consistenza 29 mq. Superficie catastale: Totale mq. 32 ; rendita euro 50,92.

Indirizzo: Largo Roccolo, piano S1

Alla data della trascrizione del pignoramento, il Sig.r

risulta proprietario delle unità immobiliari su descritte **QUANTO AI DIRITTI PARI AD 1/1**

avendole acquistate in forza dell'atto di compravendita in data 21/09/2004 n. 150580 di Rep.Racc. del Notaio

di BERGAMO , e trascritto a Bergamo con nota in data 02/10/2004 ai n.ri 51624/34842, dalla società

Immobili nel Comune di TERNO D'ISOLA (BG)

- al Catasto Fabbricati del Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : **L 118**) : alla Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 8, T- S1**, categoria A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 168, totale escluse aree scoperte : mq. 168; rendita euro 604,25 .

Indirizzo: Largo Roccolo, 16 Piano T, S1;

- Catasto Fabbricati del Comune di **TERNO D'ISOLA** (Codice : **L 118**) : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 52, S1**, categoria C/6, cl.2, consistenza 37 mq. Superficie catastale: Totale mq. 42 ; rendita euro 64,97.

Indirizzo: Largo Roccolo, 16 piano S1

Alla data della trascrizione del pignoramento, il Sig.r

nato a

e il Sig.r

nato a

risulta proprietari delle unità immobiliari su descritte **QUANTO AI DIRITTI PARI AD 1/2 di piena proprietà ciascuno**

avendole acquistate in forza dell'atto di compravendita in data 21/09/2004 n. 150581 di Rep.Racc. del

, e trascritto a Bergamo con nota in data 02/10/2004 ai n.ri 51625/34843, dalla società

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

-Alla società _____ sed _____
(BG) il terreno sul quale ha edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti alienati era pervenuto in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio _____ il 31 Luglio 2001, Repertorio 27804, trascritto presso l'Agenzia Delle Entrate di Bergamo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/Agosto 2001 ai NN. 32979/24184 DI FORMALITÀ, RD IN PARTE CON ATTO DI COMPRAVENDITA ROGATO DAL Notaio _____ il 31 Luglio 2001, Repertorio 27805, trascritto presso l'Agenzia Delle Entrate di Bergamo - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 07 Agosto 2001 ai nn. 32980/24185 di formalità

_____ quanto alienato era pervenuto con decreto di trasferimento emesso dal Ministero dell'Interno il 20 dicembre 1985 n. 34, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31 Dicembre 1987 ai NN. 35103/23643 DI FORMALITÀ;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Quanto in oggetto risulta libero da oneri, vincoli, servitù, formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità.

TRASCRIZIONI:

Risulta, a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, la seguente formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da cessione a garanzia mutuo, rogata dal Notaio _____ il 21 Settembre 2004, Repertorio 150582, iscritta presso l'Agenzia Delle Entrate di Bergamo- Servizi di Pubblicità Immobiliare il 02 Ottobre 2004 ai nn. 51626/14225 di formalità in favore di _____ sede Torino - P.IVA _____ e contro i Sig.ri _____ nato a _____

(per i diritti pari ad **1/2 di proprietà ciascuno**), per la complessiva somma di euro 900.000,00 (capitale di Euro 450.000,00);

- **IPOTCA VOLONTARIA** DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ROGATA DAL Notaio _____ il 02 Aprile 2010, REPERTORIO 172325, ISCRITTA PRESSO L'Agenzia Delle Entrate di Bergamo - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 Aprile 2010 ai NN.

20959/3841 di formalità in favore di

e contro i signori

(per i diritti
pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli
immobili distinti in Catasto al Foglio 2 particelle 4218
sub. 7 e 4218 sub. 51, e per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena
proprietà relativamente agli immobili distinti al Catasto
al foglio 2 particelle 4218 sub. 8 e 4218 sub. 52) e

(per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
relativamente agli immobili distinti in Catasto al Foglio
2 particelle 4218 Sub. 6 e 4218 Sub. 53, e per i diritti
pari ad 1/2 di piena proprietà relativamente agli
immobili distinti in Catasto al Foglio 2 particelle
4218sub. 8 e 4218 sub. 52), per la complessiva somma di
euro 1.080.000,00 (capitale euro 600.000,00). Segnaliamo
che nel riquadro relativo ai debitori non datori di
ipoteca risulta epigrafata la società

inoltre a margine della descritta ipoteca si rileva
annotamento di proroga del termine di scadenza di
finanziamento annotato presso l'Agenzia delle Entrate di
Bergamo-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 Novembre
2011 ai NN. 54607/11463 di formalità;

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario, rogata dal Notaio il
28 Marzo 2012, Repertorio 1795532, iscritta presso
l'Agenzia delle Entrate di Bergamo - Servizio di
Pubblicità Immobiliare il 26 Aprile 2012 ai NN.
18213/2854 di formalità in favore di

e contro i signori

(per i diritti
pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli
immobili distinti in Catasto al Foglio 2 particelle 4218
sub. 7 e 4218 sub. 51, e per i diritti pari ad 1/2 di
piena proprietà relativamente agli immobili distinti in
Catasto al foglio 2 particella 4218 sub. 8 e 4218 sub.52)
e

(per i diritti pari ad 1/1 di piena
proprietà relativamente agli immobili distinti in Catasto
al foglio 2 particelle 4218 sub. 6 e 4218 sub. 53, e per
diritti pari ad 1/2 di piena proprietà relativamente agli
immobili distinti in Catasto al foglio 2 particelle 4218
sub. 8 e 4218 sub. 52), per la complessiva somma di euro
1.300.000,00 (capitale di euro 650.000,00). A margine
della descritta ipoteca si rileva annotamento di
ristrutturazione di mutuo fondiario annotato presso
l'Agenzia Delle Entrate di Bergamo- Servizio di

Pubblicità Immobiliare il 28 agosto 2012 ai NN.
38067/6165 di formalità;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'ufficiale
Giudiziario di Bergamo il 27 novembre 2015, Repertorio
2015 ai NN. 876/661 di formalità in favore di
e contro i signori

e

(per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà
ciascuno) ;

- **Osservazioni Catastali** i cespiti oggetto di pignoramento
risultano in ditta ai signori

(per i diritti pari ad
1/1 di piena proprietà relativamente agli immobili
distinti in Catasto al Foglio 2 particelle 4218 sub. 7 e
4218 sub. 51, e per i diritti pari ad 1/2 di piena
proprietà relativamente agli immobili distinti in Catasto
al foglio 2 particella 4218 sub. 8 e 4218 sub.52) e

(per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà
relativamente agli immobili distinti in Catasto al foglio
2 particelle 4218 sub. 6 e 4218 sub. 53, e per diritti
pari ad 1/2 di piena proprietà relativamente agli
immobili distinti in Catasto al foglio 2 particelle 4218
sub. 8 e 4218 sub. 52)

- **Segnalazioni Ipotecarie** il **pignoramento** oggetto della
presente relazione, risulta **trascritto su tutti i cespiti**
per i diritti pari ad **1/2 di piena proprietà ciascuno** nei
confronti dei

e

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile costituito in Condominio denominato "IL
ROCCOLO" ed amministrato dalla società

L'importo annuale (periodo 2015-2016) delle spese
condominiali relative agli appartamenti oggetto di
esecuzione sono :

per il SUB. 6 pari a circa €. 1.043,98
(millequarantatre/98);

per il SUB. 7 pari a circa €. 1.043,98
(millequarantatre/98);

per il SUB. 8 pari a circa €. 1.043,98
(millequarantatre/98);

L'amministratore, nella dichiarazione rilasciata il
25/08/2016 in allegato, ha dichiarato che i Sig.ri
Consonni NON sono morosi nei confronti del condominio e

NON sono state deliberate spese straordinarie per l'esercizio in corso.

9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

Il Comune di TERNO D'ISOLA ha circa OTTOMILA abitanti si trova nella provincia di Bergamo. Posizionato a circa dieci Kilometri da Bergamo, cinquantacinque Kilometri da Brescia ed a trentasei chilometri da Milano. Il Comune di TERNO D'ISOLA si trova ad un'altitudine di 230 mt. Sul livello del mare, ha una superficie di Kmq. 4,13. Con il Comune di TERNO D'ISOLA confinano i Comuni di Chignolo d'Isola, Bonate Sopra, Sotto il Monte Giovanni XXIII, Medolago, Mapello, Carvico, Calusco D'Adda.

L'immobile dista circa un Kilometro dal centro di Terno D'Isola. Terno D'Isola

si raggiunge dall'autostrada A4 percorrendo la statale 671 e SP 166 per Carvico, la stazione ferroviaria è posta lungo la linea Seregno-Bergamo.

Nelle vicinanze dell'immobile troviamo, scuole dell'infanzia, primarie e di secondo grado, tre sportelli bancari, l'ufficio postale, servizi di prima necessità e commerciali.

La zona in cui si trova l'immobile è prevalentemente residenziale, nelle vicinanze del passaggio a livello automatico della linea Seregno- Bergamo a un Kilometro dal Municipio, gli esercizi commerciali sono presenti nel centro storico ma anche lungo la via Roma.

Il complesso immobiliare è circondato da un'area verde, in vicinanza di area industriale, buona è la disponibilità di parcheggio in superficie a servizio dei condomini.

Si tratta di una zona a destinazione residenziale composta da edifici con altezze di uno o due piani fuori terra. L'immobile in cui si trovano le unità oggetto di perizia è composto da quattro unità immobiliari e vede al piano interrato posizionate le autorimesse, le cantine o le taverne mentre al piano terra e primo si trovano gli appartamenti, tutti con ingresso indipendente. L'immobile è parte di un complesso edilizio di P.L. denominato "il roccolo" composto da nr. 4 ville bifamigliari, nr.4 quadrifamiliari per complessivi 23 lotti. Il piano interrato è comune a tutti i lotti, qui si trovano autorimesse, cantine, taverne. Il condominio è composto da due piani fuori terra e da un piano interrato. L'ingresso agli appartamenti si trova al piano terra, indipendente per ogni unità. Si accede all'appartamento sub. 7 da scala comune che collega anche il piano interrato, vi è impianto di ascensore a collegamento del piano interrato al piano terra a servizio del sub. 6 e sub. 7 mentre il sub. 8 non gode dell'uso dell'ascensore. I sub. 6 e 7

vedono l'ascensore servire l'abitazione direttamente nel suo interno. L'edificio ha una pianta rettangolare, sul retro si trova l'ingresso pedonale attraverso un percorso che parte direttamente dalla via "largo roccolo" e conduce ai box interrati che avviene anche da una rampa con ingresso da strada che si dirama da via "largo Roccolo", qui vi è cancello carraio comandato elettricamente che regola l'accesso. Gli appartamenti oggetto di stima si trovano uno al primo piano (sub. 7)raggiungibile da scala comune all'appartamento al piano terra sub. 6 e due al piano terra (sub. 6 e 8)a cui si accede con ingresso pedonale e vialetto direttamente da via "largo Roccolo". L'area circostante è recintata lungo i lati che si affacciano sulla via e sugli altri lotti, mentre le proprietà facenti parte dell'immobile al piano terra non vedono la presenza di recinzioni che delimitano le proprietà degli appartamenti. Ai cancelli pedonali d'ingresso di ogni singola proprietà si trova la pulsantiera citofonica e le cassette postali. Dal percorso pedonale per giungere all'appartamento posto al piano secondo si utilizza la scala comune che sbarca su un pianerottolo anch'esso di uso comune, mentre gli ingressi pedonali del sub. 6 ed 8 avviene direttamente dal cancello pedonale. Al piano interrato sottostante si trovano le autorimesse, la cantina del sub. 7, e del su. 6 , mentre il sub. 8 al piano interrato vede la taverna collegata direttamente al piano terra con scala interna esclusiva, collegata con porta blindata al corsello box. Quest'ultima unità non è servita da ascensore.

Sommariamente l'edificio è composto da due piani fuori terra con al piano terra l'ingresso esclusivo per ogni appartamento che compone l'immobile. L'edificio si compone di quattro unità abitative: tre al piano terra, una al piano primo. Le finiture, sono di buona stato qualità ed in buono stato di manutenzione: le facciate sono tinteggiate color arancione con parti in "pietra faccia vista" mentre le gronde sono in legno impregnato color chiaro, i balconi sono intonacati e tinteggiati di color chiaro con inserti in parapetto in ferro a disegno semplice verniciati di color chiaro.

La struttura è in cemento armato e muratura, il tetto ha copertura in legno in randa ed il manto è in tegole di cemento coppi di Grecia. Le gronde sono in legno "a vista", i canali sono in rame ed i pluviali sono in rame ; i serramenti sono in legno scuro con vetri doppi, le chiusure esterne sono in persiane di legno color scuro, i davanzali ed i contorni sono in " granito serizzo" parapetti del balcone soni in muratura intonacati e tinteggiati di color chiaro. Il condominio è dotato di ascensore a servizio del sub. 6 e 7, la scala interna

comune al sub. 6 e sub. 7 ha rivestite le pedate e le alzate in "granito serizzo" i pavimenti dei ripiani sono anche questi in serizzo. L'area esterna comune degli ingressi e camminamenti è pavimentata in porfido posato ad opus incertum.

L'ingresso alle abitazioni avviene attraverso una porta con serratura blindata pannello serigrafato di color verde scuro.

Il comune di TERNO D'ISOLA ha autorizzato la
con sede a [REDACTED] alla costruzione di edifici residenziali consistenti in 4 ville tri familiari e quattro ville bifamiliari, lotti 17-18-19-20-21-22-23-24, P.L. "IL ROCCOLO" con Denuncia di Inizio Attività nr.91/2002 Reg. Costruzioni del 04/12/2002, in seguito venivano rilasciate altre autorizzazioni per varianti : Denuncia D'inizio Attività nr. 75/03 del 25/09/2003; Variante finale alla DIA 91/02 con Denuncia d'inizio Attività nr. 90/04 del 01/10/2004.

Dal confronto tra l'autorizzato ed il realizzato si è verificato la rispondenza tra l'autorizzato e lo stato di fatto con rispondenza anche a quanto riportato nelle schede catastali per quanto riguarda i Sub.6-7-51-52-53, mentre per quanto riguarda l'appartamento Sub. 8 si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto, l'autorizzato e la scheda catastale : infatti al piano interrato è stato realizzato un tavolato divisorio interno nel locale cantina, mentre al piano terra è stato demolito il tavolato della stanza da letto a favore della zona giorno, si è realizzato un ripostiglio nella zona disimpegno notte ed è stata spostata la porta di accesso al disimpegno notte dalla zona giorno. Il Comune di TERNO D'ISOLA ha rilasciato l'autorizzazione di Abitabilità parziale per i sub. 28 e 32 mentre per gli immobili oggetto di perizia è stata richiesta l'agibilità il 11/01/2001 nr. 01/11 per l'intero edificio ma con R.R. del 03/12/2014 prot. 14421 per richiesta d'integrazione da parte del Comune di Terno d'Isola sono stati sospesi i termini : la documentazione non è stata ancora integrata quindi non è stata rilasciata l'agibilità. Il P.G.T. Approvato dal Consiglio Comunale con delibera nr. 58 in data 23/10/2014 identifica questo edificio in AMBITO TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO- RC interventi su questo sistema di insediamento residenziale sono disciplinati l'art.9 del piano delle regole allegato. Si tratta di ambiti caratterizzati in prevalenza dall'espansione della città moderna, la destinazione è residenziale (di cui al punto art. 6) nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico. Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli

interventi dovranno risultare compatibili con la carta dei vincoli ambientali, e con la carta della fattibilità geologica e con le normative specifiche del settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

1. Appartamento sito in Via Largo Roccolo,16/a Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.6

L'appartamento si trova al Piano terra e si sviluppa su due piani: Terra ed interrato, è accessibile dall'ingresso indipendente al piano terra dalla via Largo Roccolo,16/a e dal piano interrato attraverso porta blindata e porta Rei dal corsello comune. Internamente i due piani dell'appartamento sono collegati da ascensore comune anche all'appartamento sub.7. Il su indicato ascensore risulta non funzionante al momento del sopralluogo. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso porta del tipo "blindato" serigrafata rivestita in laminato di legno color verde serratura blindata, da marciapiede che collega il cancello pedonale all'abitazione, lo stesso marciapiede circonda l'appartamento che ha anche giardino piantumato lungo due lati. In legno impregnato di color scuro con vetro doppio sono tutti i serramenti esterni al piano terra che si trovano in buone condizioni di manutenzione; a protezione dei serramenti abbiamo delle persiane in legno color scuro. I serramenti esterni al piano interrato sono in alluminio "taglio termico" con doppio vetro, non ci sono chiusure esterne, i serramenti affacciano su bocche di lupo. L'appartamento è composto da ampio ingresso soggiorno-cucina, bagno, due stanze da letto, disimpegno, ripostiglio, ascensore che collega il piano interrato dove si trova : disimpegno ingresso con accesso al corridoio comune con porta blindata, cantina, altra piccola cantina, ampia lavanderia-bagno. La cantina è collegata direttamente attraverso porta Rei all'autorimessa Sub. 53. Nel locale soggiorno-cucina si trova la caldaia a parete della ditta Vaillant tipo C, il riscaldamento termoautonomo a pavimento al piano terra e termosifoni che riscaldano il piano interrato. Nel soggiorno-cucina si trova anche termocamino. Internamente le finiture sono in buono stato di manutenzione, i pavimenti interni sono in "gres porcellanato" al piano interrato, al piano terra abbiamo parquet di legno chiaro con inserti in piastrelle di gres porcellanato nell'area attrezzata della cucina; il bagno ha pavimenti in ceramica, i zoccolini sono in gres porcellanato in cantina ed in legno chiaro al piano terra; il bagno al piano terra ha le pareti rivestite in piastrelle rosa, per la prima e seconda fila a contatto del pavimento e bianche con greca finale per mt. 2,00 d'altezza, il pavimento è in piastrelle di ceramica da cm. 25*30 rosa; il bagno al piano interrato ha piastrelle di ceramica da cm. 25*30 rosa sia per pavimento che rivestimento per un'altezza di cm. 200. La cucina ha le pareti rivestite in piastrelle da cm. 10*10 lungo

le pareti attrezzate per h= cm. 160. Il pavimento dei camminamenti esterni è in porfido rosso posato ad opus incertum lo zoccolino è realizzato in serizzo.

Gli impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento ed acqua sanitaria sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed i termosifoni sono in alluminio al piano interrato al piano terra il riscaldamento è a pavimento; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia che riscalda l'appartamento. L'appartamento ha la predisposizione per l'impianto di condizionamento ed è dotato d'impianto d'allarme. Si fa presente che un vetro della stanza da letto matrimoniale risulta "rotto" per un tentativo di furto e la persiana che chiudeva la specchiatura danneggiata.

Le porte interne sono a battente del tipo "cieco" o con inserto in vetro in buono stato di manutenzione.

Buono è lo stato di manutenzione anche degli accessori dei bagni: il bagno al piano interrato è dotato sia di doccia che di vasca per lavare; il bagno al piano terra è dotato di doccia con idromassaggio.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato per l'appartamento, che vi è corrispondenza tra stato di fatto e l' autorizzato e vi è corrispondenza tra quanto indicato nella scheda catastale e lo stato di fatto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i seguenti valori medi di mercato.

Sez.Urb. Fg. 2 mapp. 4218 Sub. 6 APPARTAMENTO : RESIDENZIALE

Il valore al mq. dell'immobile viene desunto dall'indicazione riportata nell'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia "case & terreni 2015", dal "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" (edito nell'anno 2015), nonché dalle indicazioni rilevabili da operatori immobiliari della

zona e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2015. La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi della norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Il valore base di mercato per immobile è di €/mq. 1.425,00

Balconi	mq.	00,00	*	0,35	=	mq.	0,00
Appartamento	mq.	99,20			=	mq.	99,20
Cantina	mq.	51,82	*	0.50	=	mq.	25,91
Giardino	mq.	108,10	*	0.10	=	mq.	10,81

Superficie "commerciale"

mq. 135,92 x €/mq. 1.425,00 = €. 193.686,00

arrotondato per eccesso ad €. 194.000,00 più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero.

Valore complessivo €. 194.000,00, pignorato solo 1/2 di diritto di proprietà si indica quindi 1/2 di diritto di proprietà e quale importo a base d'asta €. 97.000,00

2. Appartamento sito in Via Largo Roccolo,16 Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.7

L'appartamento si trova al Piano primo e si sviluppa su di un piano, è accessibile dall'ingresso indipendente al piano terra dalla via Largo Roccolo,16/a e dal piano interrato attraverso porta Rei dal corsello comune. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso porta del tipo "blindato" rivestita in laminato di legno color tanganika serratura blindata, da scala interna comune al sub. 6 che collega piano terra, primo e piano interrato; al piano terra il vano scala comune è accessibile da portoncino blindato serigrafato di color verde, un viale collega il cancello pedonale all'abitazione. Un marciapiede si trova lungo la parete di proprietà sul fronte strada, per una profondità di circa cinque metri antistante il marciapiede si ha anche giardino piantumato. Nel vano scala comune si trova anche l'ascensore comune ad entrambe le proprietà che collega: piano interrato, piano terra, primo piano. L'ascensore ha sbarco direttamente all'interno dell'appartamento sub. 7. In legno impregnato di color

scuro con vetro doppio sono tutti i serramenti esterni al piano primo che si trovano in buone condizioni di manutenzione; a protezione dei serramenti abbiamo delle persiane in legno color scuro. L'appartamento è composto da ampio ingresso soggiorno-cucina, bagno, una stanza da letto, disimpegno, scala interna comune a sub. 6 che collega al piano interrato dove si trova : corridoio comune ingresso con accesso al corsello box con porta REI, alla cantina di normali dimensioni si accede grazie a porta in ferro, questa è priva di finestre . Nel locale soggiorno-cucina si trova la caldaia a parete della ditta Vaillant tipo C, il riscaldamento termoautonomo ha riscaldamento a pavimento, oltre a camino termo-ventilato installato nella zona giorno. Termo-arredo nel bagno. Internamente le finiture sono di tipo signorile, in buono stato di manutenzione , i pavimenti interni sono in parquet "listone rovere" posato in diagonale con inserti in piastrelle di gres tipo pietra, i zoccolini sono in legno chiaro. Le pareti dell'ascensore sono tutte rivestite in piastrelle tipo pietra scura così come gli inserti nel pavimento della zona giorno. Il bagno ha pavimento in parquet di listoni in rovere con una parte rialzata in cui si trovano gli accessori, il pavimento è in piastrelle di mosaico di color azzurro come le pareti che sono rivestite dello stesso materiale fino ad un'altezza di cm.120 mentre le pareti che delimitano la doccia hanno un'altezza del rivestimento pari a cm. 200. La cucina non ha le pareti rivestite in piastrelle. Il pavimento della stanza da letto è in parquet mentre il disimpegno ha pavimento in pietra scura. Completano l'appartamento due balconi d'ampia metratura posti uno lungo tutto il fronte a nord ed il secondo lungo il fronte a sud. Il soffitto è in legno chiaro ed è in randa. L'appartamento è molto luminoso. Gli impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento ed acqua sanitaria sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia che riscalda l'appartamento. L'appartamento è dotato d'impianto di antifurto mentre ha la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Le porte interne sono del tipo tamburato rivestite di laminato chiaro del tipo "cieco" a battente o scorrevoli in buono stato di manutenzione. Buono è lo stato di manutenzione anche degli accessori del bagno che sono sospesi, è dotato di doccia con doccia priva di piatto ricavato nel gradino che delimita l'area degli accessori, il riscaldamento del bagno è integrato da scalda-salviette in acciaio.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato per l'appartamento, che vi è corrispondenza tra stato di fatto e l' autorizzato e vi è

corrispondenza tra quanto indicato nella scheda catastale e lo stato di fatto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i seguenti valori medi di mercato.

Sez.Urb. Fg. 2 mapp. 4218 Sub. 7 APPARTAMENTO : RESIDENZIALE

Il valore al mq. dell'immobile viene desunto dall'indicazione riportata nell'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia "case & terreni 2015", dal "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" (edito nell'anno 2015), nonché dalle indicazioni rilevabili da operatori immobiliari della zona e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2015. La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi della norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Il valore base di mercato per immobile è di €. /mq. 1.425,00

Balconi	mq.	12,78	*	0,35	=	mq.	4,47
Appartamento	mq.	108,72			=	mq.	108,72
Cantina	mq.	3,20	*	0.15	=	mq.	0,48
Giardino	mq.	0,00	*	0.10	=	mq.	0,00

Superficie "commerciale"

mq. 113,67 x €. /mq. 1.425,00= €. 161.986,52

arrotondato per eccesso ad €. 162.000,00 più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero.

Valore complessivo €. 162.000,00 ma pignorato solo 1/2 di diritto di proprietà,

indica quindi per 1/2 di diritto di proprietà
L' importo a base d'asta €. 81.000,00

3. Appartamento sito in Via Largo Roccolo,16 Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.8

L'appartamento si trova al Piano terra e si sviluppa su due piani è accessibile dall'ingresso indipendente al piano terra dalla via Largo Roccolo,16 e dal piano interrato attraverso porta blindata e porta Rei dal corsetto comune. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso porta del tipo "blindato" serigrafata rivestita in laminato di legno color verde serratura blindata , da marciapiede che collega il cancello pedonale all'abitazione, lo stesso marciapiede circonda l'appartamento che ha anche giardino piantumato lungo tre lati. In legno impregnato di color scuro con vetro doppio sono tutti i serramenti esterni al piano terra che si trovano in buone condizioni di manutenzione; a protezione dei serramenti abbiamo delle persiane in legno color scuro. I serramenti esterni al piano interrato sono in alluminio "taglio termico" con doppio vetro, non ci sono chiusure esterne, i serramenti affacciano su bocche di lupo. L'appartamento è composto da ampio ingresso soggiorno-cucina, bagno, due stanze da letto, disimpegno, ripostiglio, scala interna che collega al piano interrato dove si trova : disimpegno ingresso con accesso al corsetto box con doppia porta: blindata e REI, cantina, ampia cantina suddivisa in due locali da tavolato con due aperture senza serramento interno, ampia lavanderia-bagno. Nel locale soggiorno-cucina si trova la caldaia a parete della ditta Vaillant tipo C, il riscaldamento termoautonomo ha termosifoni quali terminali che riscaldano sia il piano terra che il piano interrato. Internamente le finiture sono in buono stato di manutenzione , i pavimenti interni sono in "gres porcellanato" al piano interrato, al piano terra abbiamo parquet di legno chiaro con inserti in piastrelle di gres tipo pietra ; il bagno ha pavimenti in ceramica, i zoccolini sono in gres porcellanato in cantina ed in legno chiaro al piano terra. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle rosa, per la prima fila a contatto del pavimento e bianche con greca prima dell'ultima fila di piastrelle per mt. 2,10 d'altezza, il pavimento ha piastrelle in ceramica da cm. 25*30 rosa; il bagno al piano terra ha piastrelle di gres porcellanato di grande formato per il

pavimento, mentre il rivestimento è in gres porcellanato di color chiaro per un'altezza di cm. 245. La cucina non ha le pareti rivestite in piastrelle. Il pavimento dei camminamenti esterni è in porfido rosso posato ad opus incertum lo zoccolino è realizzato in serizzo.

Gli impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento ed acqua sanitaria sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed i termosifoni sono in alluminio, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia che riscalda l'appartamento.

L'appartamento al piano terra è dotato d'impianto di condizionamento e di impianto d'antifurto.

Le porte interne sono a battente del tipo "cieco" o con inserto in vetro in buono stato di manutenzione.

Buono è lo stato di manutenzione anche degli accessori dei bagni: il bagno al piano interrato è dotato sia di doccia che di vasca da bagno; il bagno al piano terra è dotato di doccia con piatto aventi dimensioni di 80*120 cm.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato per l'appartamento, che **NON vi è corrispondenza** tra stato di fatto e l'autorizzato e **NON vi è corrispondenza** tra quanto indicato nella scheda catastale e lo stato di fatto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i seguenti valori medi di mercato.

Sez.Urb. Fg. 2 mapp. 4218 Sub. 8 APPARTAMENTO : RESIDENZIALE

Il valore al mq. dell'immobile viene desunto dall'indicazione riportata nell'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia "case & terreni 2015", dal "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" (edito nell'anno 2015), nonché dalle indicazioni rilevabili da operatori immobiliari della zona e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2015. La superficie commerciale è stata calcolata

ai sensi della norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Il valore base di mercato per immobile è di €/mq. 1.425,00

Balconi	mq.	0,00	*	0,35	=	mq.	0,00
Appartamento	mq.	114,00			=	mq.	114,00
Cantina	mq.	114,00	*	0.50	=	mq.	57,00
Giardino	mq.	249,82	*	0.10	=	mq.	24,98

Superficie "commerciale"

mq. 195,98 x €/mq. 1.425,00= €. 279.274,35

arrotondato per difetto ad €. 279.000,00 più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero.

Da questa cifra si detraggono Euro 10.000,00 per il ripristino della situazione autorizzata presso l'ufficio tecnico comunale competente, pertanto l'importo stimato diviene Euro 269.000,00

Valore complessivo €. 269.000,00, pignorato 1/2 di diritto di proprietà per ogni esecutato indica quindi 1/1 di diritto di proprietà e quale importo a base d'asta €. 269.000,00

4. Autorimessa sito in Via Largo Roccolo,16 Comune di Terno D'Isola (BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.51

L'autorimessa al piano interrato ha porta basculante d'accesso in Ferro zincato con apertura elettrificata, pavimento in battuto di cemento.

All'autorimessa si accede da corsello comune a partire da Rampa che si immette dalla via largo Roccolo, l'ingresso è regolamentato da cancello carraio con apertura elettrica.

L'autorimessa è di ampie dimensioni ed è suddivisa in due locali quello di dimensioni minori destinato a cantina è chiuso da una porta in Rei. Alle autorimesse si può accedere anche da ingresso pedonale tramite scala comune a tutti i subalterni che si trovano sul lato sud del complesso residenziale.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato per la cantina e l'autorimessa, che vi è corrispondenza tra stato di fatto e l'

autorizzato e vi è corrispondenza tra quanto indicato nella scheda catastale e lo stato di fatto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i seguenti valori medi di mercato.

Sez.Urb. Fg. 2 mapp. 4218 Sub. 51 AUTORIMESSA : RESIDENZIALE

Il valore al mq. dell'immobile viene desunto dall'indicazione riportata nell'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia "case & terreni 2015", dal "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" (edito nell'anno 2015), nonché dalle indicazioni rilevabili da operatori immobiliari della zona e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2015. La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi della norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Il valore base di mercato per Autorimessa è di €/mq. 705,55

Autorimessa	mq.	39,90	=	mq.	39,90	
Superficie "commerciale"						
mq.	39,90	x €/mq.	705,55	=	€.	28.151,50

Il valore base di mercato per Cantina è di €/mq. 1.425,00

Cantina	mq.	14,96 * 0.10	=	mq.	2,24	
Superficie "commerciale"						
mq.	2,24	x €/mq.	1.425,00	=	€.	3.197,70

arrotondato per difetto ad €. 31.000,00 più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero.

Valore complessivo €. 31.000,00, pignorato 1/2 di diritto di proprietà per ogni esecutato indica quindi 1/2 di diritto di proprietà e quale importo a base d'asta €. 15.500,00

5. Autorimessa sito in Via Largo Roccolo, 16 Comune di Terno D'Isola (BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.52

L'autorimessa al piano interrato ha porta basculante d'accesso in Ferro zincato con apertura elettrificata, pavimento in battuto di cemento.

All'autorimessa si accede da corsello comune a partire da Rampa che si immette dalla via largo Roccolo, l'ingresso è regolamentato da cancello carraio con apertura elettrica.

L'autorimessa è di ampie dimensioni.

Alle autorimesse si può accedere anche da ingresso pedonale tramite scala comune a tutti i subalterni che si trovano sul lato sud del complesso residenziale.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato per l'autorimessa, che vi è corrispondenza tra stato di fatto e l'autorizzato e vi è corrispondenza tra quanto indicato nella scheda catastale e lo stato di fatto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consona al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i seguenti valori medi di mercato.

Sez. Urb. Fg. 2 mapp. 4218 Sub. 52 AUTORIMESSA : RESIDENZIALE

Il valore al mq. dell'immobile viene desunto dall'indicazione riportata nell'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia "case & terreni 2015", dal "Listino dei Prezzi

degli Immobili di Bergamo e Provincia" (edito nell'anno 2015), nonché dalle indicazioni rilevabili da operatori immobiliari della zona e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2015. La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi della norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Il valore base di mercato per Autorimessa è di €/mq. 705,55

Autorimessa	mq.	42,90	=	mq.	42,90
Superficie "commerciale"					
mq. 42,90 x €/mq. 705,55			=	€.	30.268,15

arrotondato per difetto ad €. 30.000,00 più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero.

Valore complessivo €. 30.000,00, pignorato 1/2 di diritto di proprietà per ogni esecutato indica quindi 1/1 di diritto di proprietà e quale importo a base d'asta €.
30.000,00

6. Autorimessa sito in Via Largo Roccolo,16 Comune di Terno D'Isola(BG) Sez. Urb. Foglio 2 mappale 4218 sub.53

L'autorimessa al piano interrato ha porta basculante d'accesso in Ferro zincato con apertura elettrificata, pavimento in battuto di cemento.
All'autorimessa si accede da corsello comune a partire da Rampa che si immette dalla via largo Roccolo, l'ingresso è regolamentato da cancello carraio con apertura elettrica. L'autorimessa è di ampie dimensioni ed è collegata direttamente all'appartamento sub. 6 tramite porta Rei che collega l'autorimessa al piano interrato dell'appartamento.
Alle autorimesse si può accedere anche da ingresso pedonale tramite scala comune a tutti i subalterni che si trovano sul lato sud del complesso residenziale.

Il sopralluogo ha inoltre evidenziato per l'autorimessa, che vi è corrispondenza tra stato di fatto e l'autorizzato e vi è

corrispondenza tra quanto indicato nella scheda catastale e lo stato di fatto.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i seguenti valori medi di mercato.

Sez.Urb. Fg. 2 mapp. 4218 Sub. 53 AUTORIMESSA : RESIDENZIALE

Il valore al mq. dell'immobile viene desunto dall'indicazione riportata nell'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia "case & terreni 2015", dal "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" (edito nell'anno 2015), nonché dalle indicazioni rilevabili da operatori immobiliari della zona e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2015. La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi della norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Il valore base di mercato per Autorimessa è di €/mq. 705,55

Autorimessa	mq.	34,80	=	mq.	34,80
Superficie "commerciale"					
mq. 34,80 x €/mq. 705,55			=	€.	24.553,19

arrotondato per difetto ad €. 24.500,00 più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero.

Valore complessivo €. 24.500,00 pignorato 1/2 di diritto di proprietà per ogni esecutato indica quindi 1/2 di

diritto di proprietà e quale importo a base d'asta €.
12.250,00

- 10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale;

La natura degli immobili oggetto di stima consentono la formazione di lotti omogenei senza necessità di frazionamento catastale. Si propone quindi la vendita in **TRE LOTTI** ritenendo la scelta più conveniente per la vendita degli immobili

- a) **LOTTO 1 : Appartamento sito in Largo Roccolo,16/a Comune di TERNO D'ISOLA (BG) Foglio 2 mappale 4218 sub.6 + autorimessa sub.53.**

Valore attribuito per la quota in proprietà di 1/2

€. 109.250,00

Superficie complessiva commerciale appartamento mq.135,92
Superficie autorimessa mq. 34,80

1. quota di 1/1 di proprietà del Sig.re
; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA (BG)**, in Largo Roccolo,16/a. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 6,PT- S1**, categoria A/7,cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 121, totale escluse aree scoperte : mq. 121; rendita euro 604,25 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):
dell'immobile piano Terra : a nord mapp. 4218/24 altra proprietà ad est su altra proprietà (sub.26); a sud su mapp. 4218/8 altra proprietà; ad ovest su altra proprietà (sub.4218/4 - mapp. 4218/5) ;
della cantina al piano interrato: a nord sub.3; ad est altra proprietà (sub.7); a sud altra proprietà (sub.4); ad ovest altra proprietà (sub. 5);
La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta.
2. quota di 1/1 di proprietà del Sig.re
; di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA (BG)**, in Largo Roccolo. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 53,S1**, categoria C/6,cl.2, consistenza 29 mq. Superficie catastale: Totale mq. 32 ; rendita euro 50,92 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):

dell'immobile piano interrato : a nord corsello comune (sub.3); ad est altra proprietà mapp. 4218/7 ; a sud altra proprietà (mapp. 4218 sub. 6); ad ovest altra proprietà (mapp. 4218 sub.5);
La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta.

b) LOTTO 2 : Appartamento sito in Largo Roccolo,16/a Comune di TERNO D'ISOLA (BG) Foglio 2 mappale 4218 sub.7 + autorimessa sub.51.

Valore attribuito per la **quota** in proprietà di **1/2**

€. 96.500,00

Superficie complessiva commerciale appartamento	mq.113,67
Superficie autorimessa	mq. 39,90
Superficie cantina	mq. 14,96

1. quota di **1/1** di proprietà del Sig.re
; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA** (BG), in Largo Roccolo,16/a. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 7,P1- S1**, categoria A/7,cl.2, consistenza 5,5 vani Superficie catastale: Totale mq. 125, totale escluse aree scoperte : mq. 117; rendita euro 511,29 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):

dell'immobile piano Terra : a nord mapp. 4218/4 altra proprietà per gli altri lati;

della cantina al piano interrato: a nord sub.3; ad est su corridoio comune (sub.4); a sud altra proprietà (sub.6); ad ovest altra proprietà (sub. 53);
La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta.

2. quota di **1/1** di proprietà del Sig.re ;
di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel Comune di **TERNO D'ISOLA** (BG), in Largo Roccolo. Tale immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118)** : al Sez. Urb. **Foglio 2, mappale 4218 Sub. 51,S1**, categoria C/6,cl.2, consistenza 47 mq. Superficie catastale: Totale mq. 46 ; rendita euro 82,53 . Confini (da nord ad ovest in senso orario):

dell'immobile piano interrato : a nord altra proprietaria (sub.50); ad est terrapieno; a sud altra proprietà (sub. 3); ad ovest corsello comune (sub.3);
La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta. N.B. nella relazione notarile DEL Notaio Sergio Cappelli erroneamente è stato indicato Sub. 47 anziché sub. 51.

La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati catastali è corretta.

c) **LOTTO 3 : Appartamento sito in Largo Roccolo,16 Comune di TERNO D'ISOLA (BG) Foglio 2 mappale 4218 sub.8 + autorimessa sub.52.**

Valore attribuito per la **quota** in proprietà di **1/1**

€. 299.000,00

Superficie complessiva commerciale appartamento	mq.195,98
Superficie autorimessa	mq. 42,90

1. quota di **1/2** di proprietà del Sig.re
, quota di **1/2** di proprietà del Sig.r
; di immobile adibito ad abitazione ,posto nel
Comune di **TERNO D'ISOLA** (BG), in Largo Roccolo,16. Tale
immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del
Comune di TERNO D'ISOLA (Codice : L 118) : al Sez. Urb.
Foglio 2, mappale 4218 Sub. 8, PT-S1 , categoria
A/7, cl.2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale:
Totale mq. 168, totale escluse aree scoperte : mq. 168;
rendita euro 604,25 . Confini (da nord ad ovest in senso
orario):

dell'immobile piano Terra : a nord su altra proprietà
(sub.26) ; ad est su camminamento comune (sub.1); a sud
su ingresso comune (sub. 4); ad ovest su altra proprietà
(sub.6) ;

della cantina al piano interrato: a nord corsello comune
(sub.3), altra proprietà (sub.52); ad est terrapieno; a
sud terrapieno; ad ovest corridoio e scala comune (sub.
4);

La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati
catastali è corretta.

2. quota di **1/2** di proprietà del Sig.re
, quota di **1/2** di proprietà del Sig.r
;
di immobile adibito ad autorimessa ,posto nel Comune di
TERNO D'ISOLA (BG), in Largo Roccolo. Tale immobile
risulta così censito al Catasto Fabbricati del **Comune di**
TERNO D'ISOLA (Codice : L 118) : alla Sez. Urb.
Foglio 2, mappale 4218 Sub. 52, piano S1 categoria
C/6, cl.2, consistenza mq. 37; Superficie Catastale:
totale mq. 37; rendita euro 64,97 . Confini (da nord ad
ovest in senso orario):

dell'immobile piano interrato : a nord corridoio comune
(sub. 3); ad est corridoio comune (sub.3), terrapieno; a
sud altra proprietà sub. 8; ad ovest corsello comune
(sub. 3);

La corrispondenza tra l'atto di Pignoramento ed i dati
catastali è corretta.

11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Le conformazioni dell'unità immobiliare non consentono una comoda divisione dei beni. Si ritiene opportuno e si ritiene economicamente più vantaggioso procedere alla formazione di tre lotti. Si propone quindi la vendita in tre distinti lotti.

12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivati da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Gli immobili oggetto di stima sono liberi a disposizione dei Sig.ri _____ gli stessi hanno consentito il sopralluogo degli immobili **Fg. 2 Mapp. 4218 Sub. 6-53-51.**

Gli immobili oggetto di stima **Fg. 2 Mapp. 4218 sub. 7** risulta occupato dal **Sig. _____**, affittuario, che ha consentito il sopralluogo dell'immobile stesso.

Il **Sig. _____** occupa **l'appartamento Fg. 2 Mapp. 4218 sub. 7** in forza di **contratto di locazione** stipulato in data 10/03/2014 con scadenza 09/03/2018 **registrato** presso l'ufficio dell'Agenzia Delle Entrate di Ponte San Pietro al nr. 622 serie J in data 20/03/2014.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 rinnovabile di altri quattro anni se il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Gli immobili oggetto di stima **Fg. 2 Mapp. 4218 Sub. 8-52** risulta essere occupato dall'affittuario **Sig. _____** e dalla sua famiglia, che ha consentito il sopralluogo dell'immobile stesso.

Il **Sig. _____** con la sua famiglia occupa **l'appartamento Fg. 2 Mapp. 4218 sub. 8-52** in forza di **contratto di locazione** stipulato in data 27/04/2015 con scadenza 14/05/2019 **registrato** presso l'ufficio dell'Agenzia

Delle Entrate di Ponte San Pietro al nr. 1244 serie 3T in data 26/05/2015.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 rinnovabile di altri quattro anni se il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

NON vi sono vincoli storico-architettonici.

13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

Si è verificato presso gli uffici competenti che gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

14) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si è allegato alla relazione un'idonea documentazione fotografica che raffigura gli immobili oltre alle planimetrie degli immobili;

15) proceda ,in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

Successivamente alla vendita, in ottemperanza alla comunicazione della Cancelleria, verranno predisposte e presentate al competente U.T.E. le necessarie domande di voltura.

16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.;

Vedasi Bando di vendita immobiliare, allegato a parte. L'Esperto, ai sensi del punto b) delle richieste all'Esperto, attesta che, oltre al deposito in Cancelleria, provvederà a Trasmettere copia della relazione al creditore procedente, all'eventuale creditore intervenuto ed al debitore. L'Esperto ritenuto di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da

nr. 49 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi
informatici oltre a nr. 9 allegati.

Allegati copie:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetrie catastali e visure
- 3) Atto d'acquisto
- 4) Concessioni edilizia ed autorizzazioni
- 5) Stralcio P.G.T.
- 6) Contratti D'affitto
- 7) Rilievo difformità
- 8) Aggiornamento catastale sub. 8
- 9) Situazione condominiale

Treviglio, 29 Agosto 2016


L'Esperto Estimatore

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca del Territorio Lombardo Credito coop.**

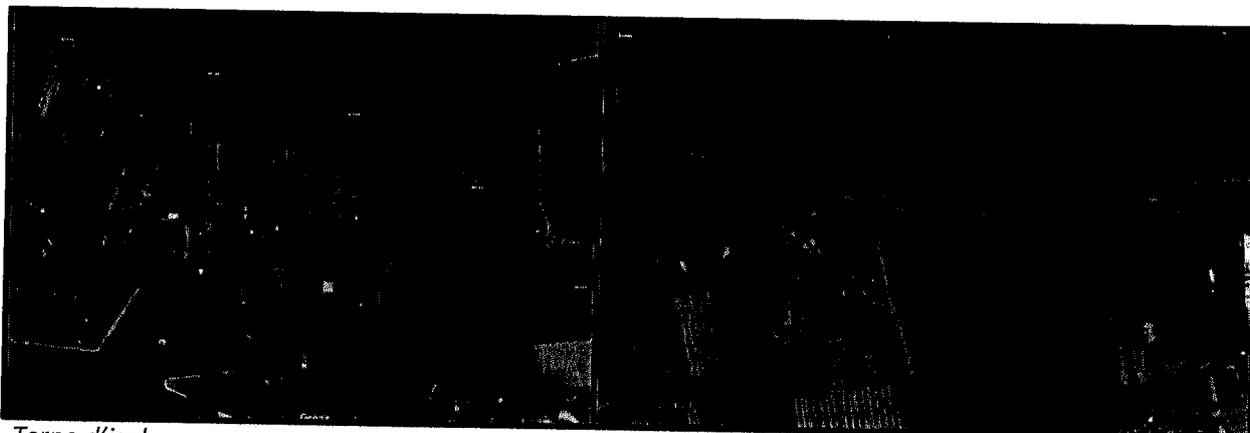
contro:



N° Gen. Rep. **952/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2017 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI**



Terno d'isola

Martinengo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - subb.6+53 appartamento e garage, 002 - subb.7+51 appartamento e garage, 003 - subb.8+52 appartamento e garage, 001 - Terreni agricoli

Esperto alla stima: Arch. Laura Camilla Corna
Codice fiscale: CRNLCM74M50H509A
Studio in: via Martinella 41 - 24020 Torre Boldone
Email: corna_laura@libero.it
Pec: laura.corna@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2017 ore 11:00

Creditore Procedente: Banca del Territorio Lombardo Credito coop.

Legale Creditore Procedente: Avv. Massimo Iolita

Esecutato: [REDACTED] - [REDACTED]

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Arch. Laura Camilla Corna

Data nomina: 04-11-2016

Data giuramento: 14-12-2016

Data sopralluogo: 18-04-2017

3. Dati Catastali

Bene: Via Largo del Roccolo n. 16 - Terno D'isola (BG) - 24030

Lotto: 001 - subb.6+53 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: TRILOCALE CON GIARDINO, foglio 2, particella 4218, subalterno 6, scheda catastale T93722, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16/b, piano T-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 604,25

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, subalterno 53, scheda catastale T93725, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 29, superficie 32 mq, rendita € 50,92

Lotto: 002 - subb.7+51 appartamento e garage

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: CONSONNI Paolo nato a Ponte San Pietro il 08/04/1968, foglio 2, particella 4218, subalterno 7, scheda catastale T92808, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16/b, piano 1-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5, superficie 125, rendita € 511,29

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, subalterno 51, scheda catastale T92810, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 46 mq, rendita € 82,53

Lotto: 003 - subb.8+52 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: TRILOCALE CON GIARDINO, foglio 2, particella 4218, subalterno 8, scheda catastale T92812, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano T-S1, comune Terno d'Isola, categoria

A/7, classe 2, consistenza 6,5, superficie 177 mq, rendita € 604,25

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 2, particella 4218, subalterno 52, scheda catastale T92813, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 37, superficie 42 mq, rendita € 64,97

Bene: - Martinengo (BG) - 24057

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Identificativo corpo: 8506

Categoria: artigianale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8506, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2240, reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 19,09

Identificativo corpo: 8514

Categoria: artigianale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8514, qualità SEMIN IRR ARB, classe 2, superficie catastale 2015, reddito dominicale: € 13,01, reddito agrario: € 16,65

Identificativo corpo: 8633

Categoria: artigianale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8633, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1195, reddito dominicale: € 5,86, reddito agrario: € 6,17

Identificativo corpo: 8637

Categoria: artigianale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8637, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1570, reddito dominicale: € 5,27, reddito agrario: € 8,11

Identificativo corpo: 8638

Categoria: artigianale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8638, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 370, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 1,91

Identificativo corpo: 8644

Categoria: artigianale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8644, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 10995, reddito dominicale: € 59,62, reddito agrario: € 88,02

Identificativo corpo: 8645

Categoria: artigianale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8645, qualità SEMIN IRRIG ARB, classe 2, superficie catastale 2440, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 20,16

4. Stato di possesso

Bene: Via Largo del Roccolo n.16 - Terno D'isola (BG) - 24030

Lotto: 001 - subb.6+53 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Possesso: Libero

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Possesso: Libero

Lotto: 002 - subb.7+51 appartamento e garage

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSPACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Possesso: Occupato da sig. [REDACTED] in contratto di locazione stipulato in data 10/03/2014 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile Registrato a Ponte San Pietro il 20/03/2014 ai nn.622 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/03/2018 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/09/2021

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina

Possesso: Occupato da sig. [REDACTED] (vedi sub.7), con contratto di locazione

Lotto: 003 - subb.8+52 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI

Possesso: Occupato da sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/05/2015 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile Registrato a Ponte San Pietro il 26/05/2015 ai nn.1244 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/05/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/11/2018

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Possesso: Occupato da sig. [REDACTED] (vedi sub.8), con contratto di locazione

Bene: - Martinengo (BG) - 24057

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Identificativo corpo: 8506

Possesso: Libero

Identificativo corpo: 8514

Possesso: Libero

Identificativo corpo: 8633

Possesso: Libero

Identificativo corpo: 8637

Possesso: Libero

Identificativo corpo: 8638

Possesso: Libero

Identificativo corpo: 8644

Possesso: Libero

Identificativo corpo: 8645

Possesso: Libero

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Largo del Roccolo n.16 - Terno D'isola (BG) - 24030

Lotto: 001 - subb.6+53 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - subb.7+51 appartamento e garage

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - subb.8+52 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Martinengo (BG) - 24057

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Identificativo corpo: 8506

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: 8514

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: 8633

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: 8637

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: 8638

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: 8644

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: 8645

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

6. Creditori Iscritti

Bene: Via Largo del Roccolo n.16 - Terno D'isola (BG) - 24030

Lotto: 001 - subb.6+53 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Creditori Iscritti: ISP OBG srl, Banca del Territorio Lombardo Credito coop., San Paolo IMI spa

Lotto: 002 - subb.7+51 appartamento e garage

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Creditori Iscritti: ISP OBG srl, Banca del Territorio Lombardo Credito coop., San Paolo IMI spa

Lotto: 003 - subb.8+52 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI

Creditori Iscritti: ISP OBG srl, Banca del Territorio Lombardo Credito coop., San Paolo IMI spa

Bene: - Martinengo (BG) - 24057

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Identificativo corpo: 8506

Creditori Iscritti: Banca del Territorio Lombardo Credito coop., massa dei creditori del fallimento [redacted] INTESA SANPAOLO s.p.a.

Identificativo corpo: 8514

Creditori Iscritti: Banca del Territorio Lombardo Credito coop.

Identificativo corpo: 8637

Creditori Iscritti: ISP OBG srl, Banca del Territorio Lombardo Credito coop., massa dei creditori del fallimento [redacted] SANPAOLO IMI s.p.a., INTESA SANPAOLO s.p.a.

Identificativo corpo: 8638

Creditori Iscritti: ISP OBG srl, Banca del Territorio Lombardo Credito coop., massa dei creditori del fallimento [redacted] SANPAOLO IMI s.p.a., INTESA SANPAOLO s.p.a.

Identificativo corpo: 8644

Creditori Iscritti: ISP OBG srl, Banca del Territorio Lombardo Credito coop., massa dei creditori del fallimento [redacted] SANPAOLO IMI s.p.a., INTESA SANPAOLO s.p.a.

Identificativo corpo: 8645

Creditori Iscritti: ISP OBG srl, Banca del Territorio Lombardo Credito coop., massa dei creditori del fallimento [redacted] SANPAOLO IMI s.p.a., INTESA SANPAOLO s.p.a.

7. Comproprietari non eseguiti

Beni: Via Largo del Roccolo n.16 - Terno D'isola (BG) - 24030

Lotto: 001 - subb.6+53 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - subb.7+51 appartamento e garage

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - subb.8+52 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Martinengo (BG) - 24057

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Identificativo corpo: 8506

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: 8514

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: 8633

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: 8637

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: 8638

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: 8644

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: 8645

Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Largo del Roccolo n.16 - Terno D'isola (BG) - 24030

Lotto: 001 - subb.6+53 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - subb.7+51 appartamento e garage

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 003 - subb.8+52 appartamento e garage

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: - Martinengo (BG) - 24057

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Identificativo corpo: 8506

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: 8514

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: 8633

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: 8637

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: 8638

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: 8644
Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: 8645
Continuità delle trascrizioni: SI

9. Prezzo

Bene: Via Largo del Roccolo n.16 - Terno D'isola (BG) - 24030

Lotto: 001 - subb.6+53 appartamento e garage

Prezzo da libero: € 140.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - subb.7+51 appartamento e garage

Prezzo da libero: € 130.000,00

Prezzo da occupato: € 115.000,00

Lotto: 003 - subb.8+52 appartamento e garage

Prezzo da libero: € 217.000,00

Prezzo da occupato: € 195.000,00

Bene: - Martinengo (BG) - 24057

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Prezzo da libero: € 885.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Terno D'isola (BG)
Via Largo del Roccolo n.16

Lotto: 001 - subb.6+53 appartamento e garage

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Note: Appartamento a piano terra con giardino esclusivo anteriore e posteriore. Composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio a piano terra, cantina, ripostiglio, disimpegno e lavanderia a piano interrato. I due piani sarebbero collegati internamente da un ascensore (comune ma con accesso diretto ai locali) che però non è mai entrato in funzione. Per andare nei locali di servizio dell'interrato bisogna dunque uscire dall'appartamento ed utilizzare il vano scala comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: nato a Terno d'Isola il 18/04/1962

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TRILOCALE CON GIARDINO, foglio 2, particella 4218, subalterno 6, scheda catastale T93722, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16/b, piano T-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 604,25

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150580 di Rep. notaio Farhat Jean-Pierre

Confini: ad est facciata in aderenza con altra U.I. (subalterno 8); ad ovest facciata in aderenza con altra U.I. (subalterno 5); a nord e sud distacco con altri fabbricati residenziali.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 4218, subalterno 53, scheda catastale T93725, indirizzo Via Largo

del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 29, superficie 32 mq, rendita € 50,92

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150580 Rep. Farhat Jean-Pierre. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord corsello comune d'accesso (sub.3); ad est altra U.I. (sub.7); a sud e ad ovest altra U.I. (sub. 6).

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili si trovano in una zona di espansione residenziale ubicata a nordovest del centro storico del Comune di Terno d'Isola, su una piccola collina separata dal centro dal torrente Buliga e dalla linea ferroviaria. Essi consistono in un appartamento e un'autorimessa situati in un complesso edilizio formato da otto edifici aventi il piano interrato dei servizi in comune a quattro edifici. L'edificio a cui appartiene questo appartamento ospita quattro appartamenti: tre al piano terra con giardini esclusivi e uno al primo piano con terrazze. Il presente lotto include l'appartamento a piano terra centrale, con il relativo giardino esclusivo e con i servizi e l'autorimessa a piano interrato.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Piste ciclabili (buona), n. 2 Campi da calcio, Campo da basket, n.3 Campi da tennis

Caratteristiche zone limitrofe: parco naturale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale del Camandellino.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Trenord linea FS Milano-Carna 1,3 km, Autobus linea A (Bergamo-Brivio) 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

L'appartamento si trova a piano terra ed ha accesso esclusivo pedonale attraverso il giardino anteriore. L'ingresso avviene nella zona giorno open-space, con angolo cottura ubicato sulla destra e caminetto nell'angolo a sinistra. una porta dà accesso al disimpegno su cui si affacciano due camere, un bagno (con tazza, bidet, lavabo, doccia, lavatrice) e un piccolo ripostiglio. Un ascensore con accesso dal disimpegno collegherebbe l'appartamento con i locali di servizio posti a piano interrato, ma non è mai entrato in funzione, dunque per raggiungere tali locali bisogna uscire dall'appartamento e raggiungere il vano scala comune. I locali di servizio consistono in una cantina, un disimpegno, una lavanderia (con tazza, bidet, lavabo e doccia) e un locale attualmente utilizzato come deposito.

Superficie complessiva di circa mq **238,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16/b; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni. Tuttavia è stato oggetto di un furto con scasso e attualmente la portafinestra della camera da letto a ovest ha i vetri rotti dovuti a tale intrusione. Inoltre il soggiorno viene utilizzato come deposito di materiali vari da cantiere e la porta d'accesso al disimpegno è stata scardinata e appoggiata al muro (come si vede nelle foto).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco con lesene rivestite in pietra condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido posato ad opus incertum condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica nel bagno e nei locali di servizio, parquet negli altri locali condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Antifurto

Ascensore

condizioni: **da normalizzare** conformità: **da col-
laudare**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità:
rispettoso delle vigenti normative

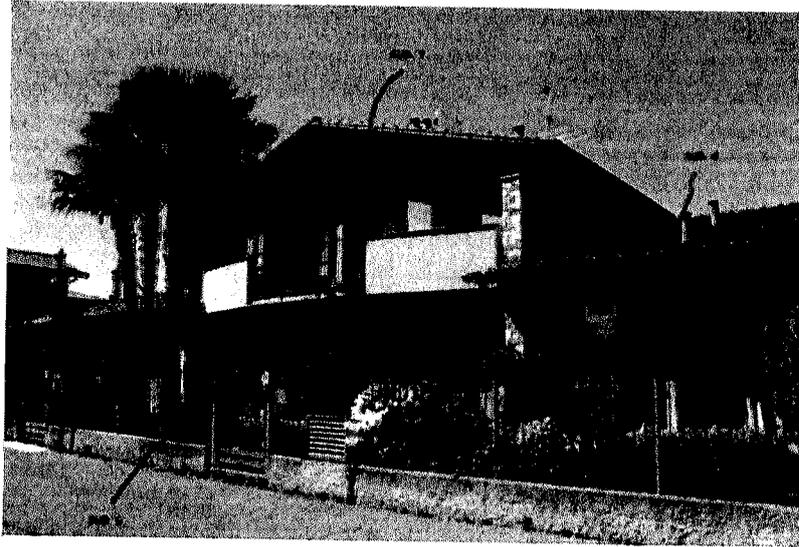
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Facciata dell'edificio.



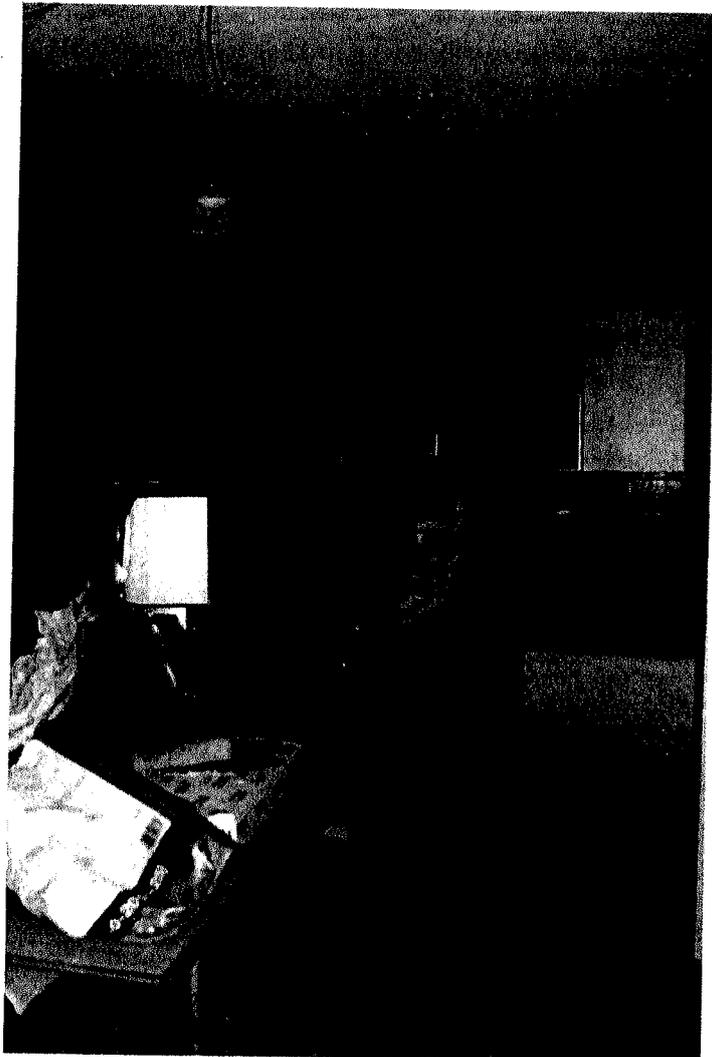
Vista del retro dell'edificio.



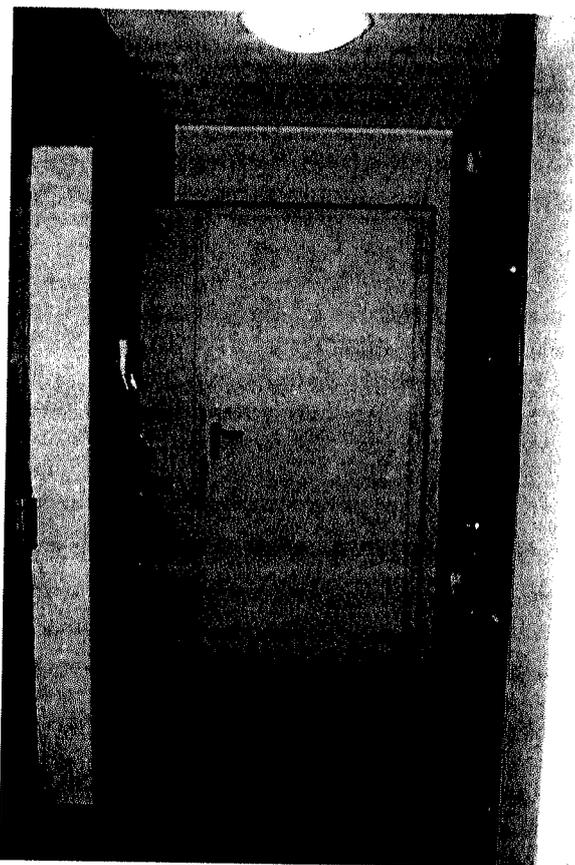
Portoncino d'ingresso



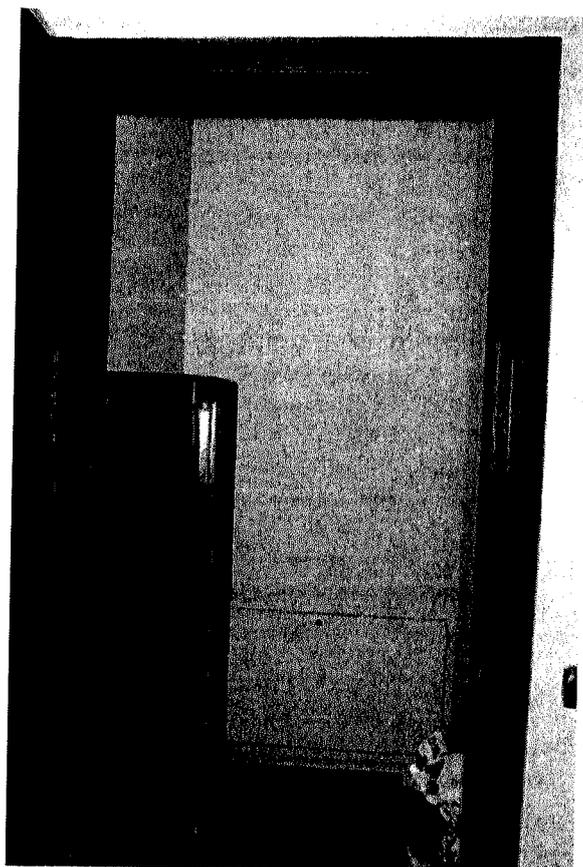
Soggiorno



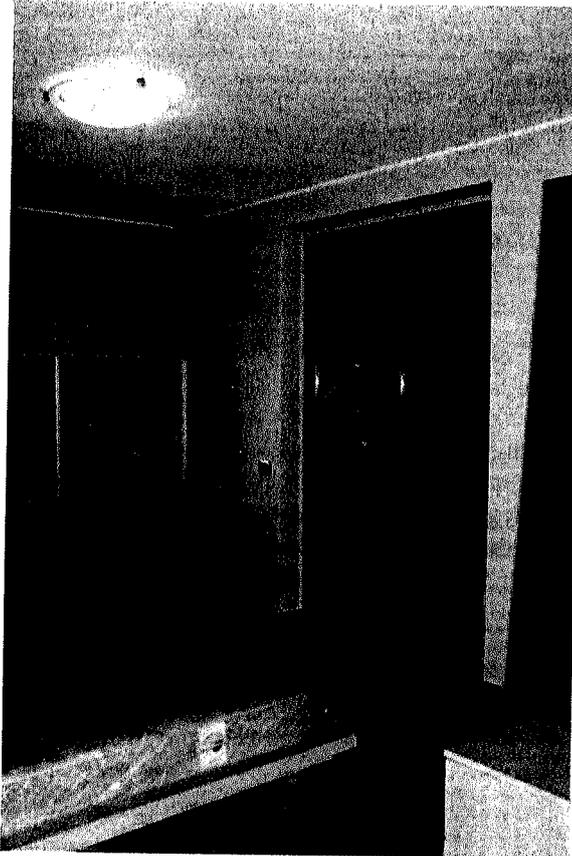
Zona cottura



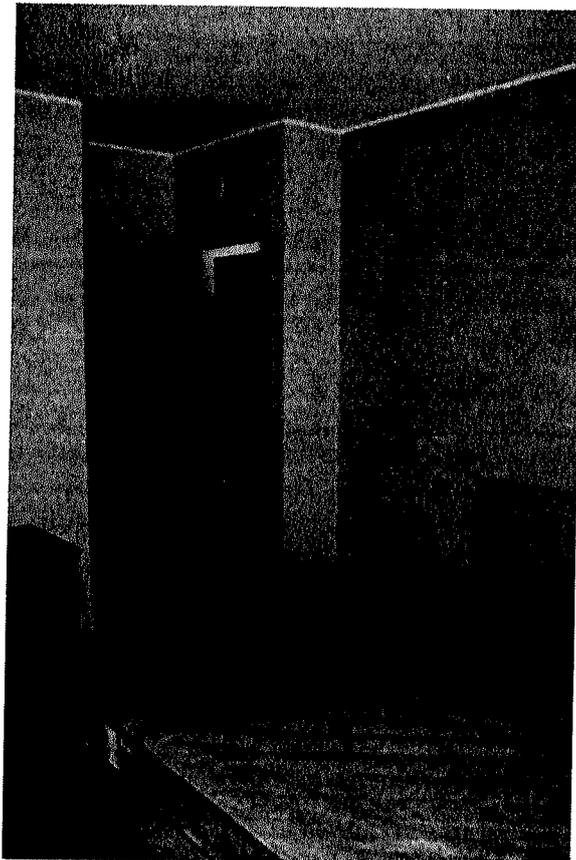
Disimpegno zona notte



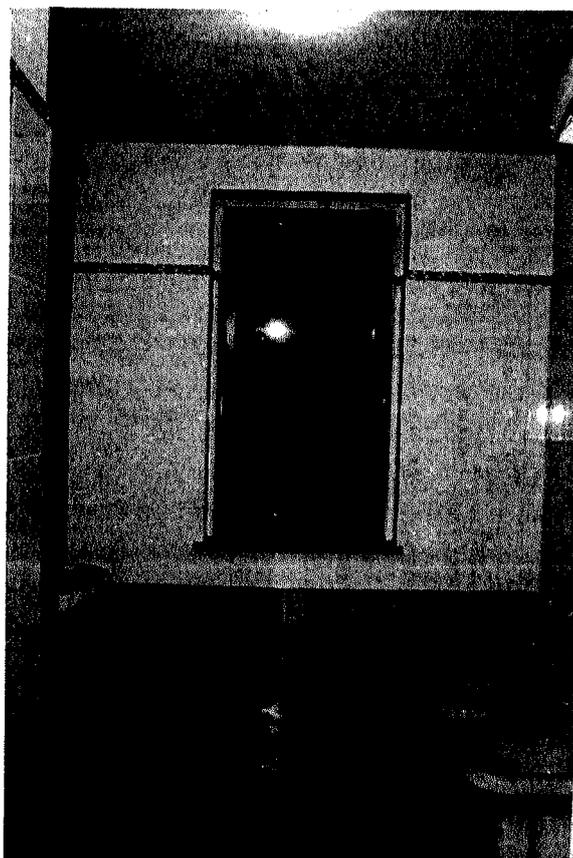
Ripostiglio



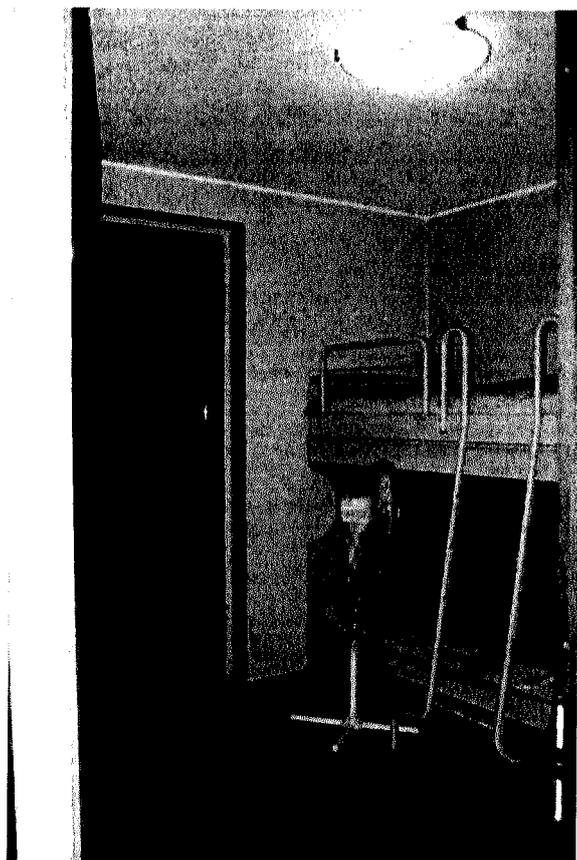
Camera matrimoniale



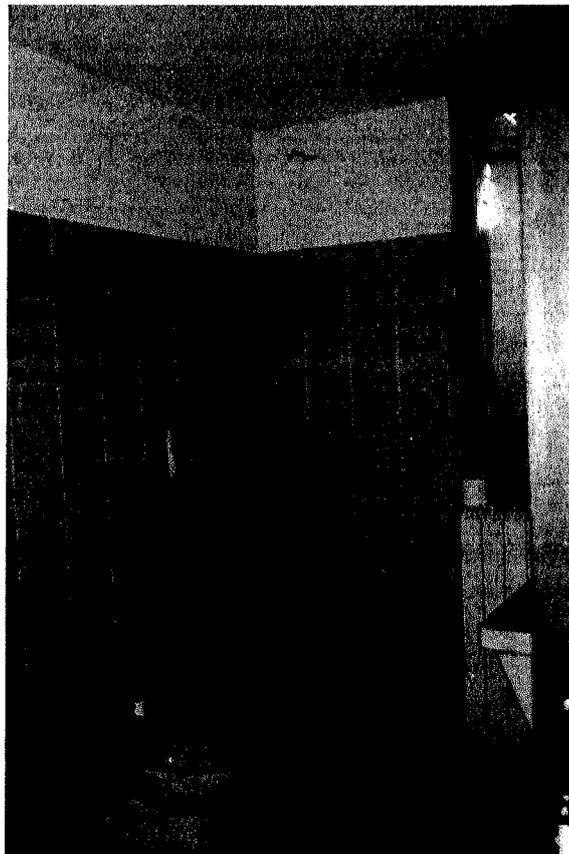
Camera matrimoniale



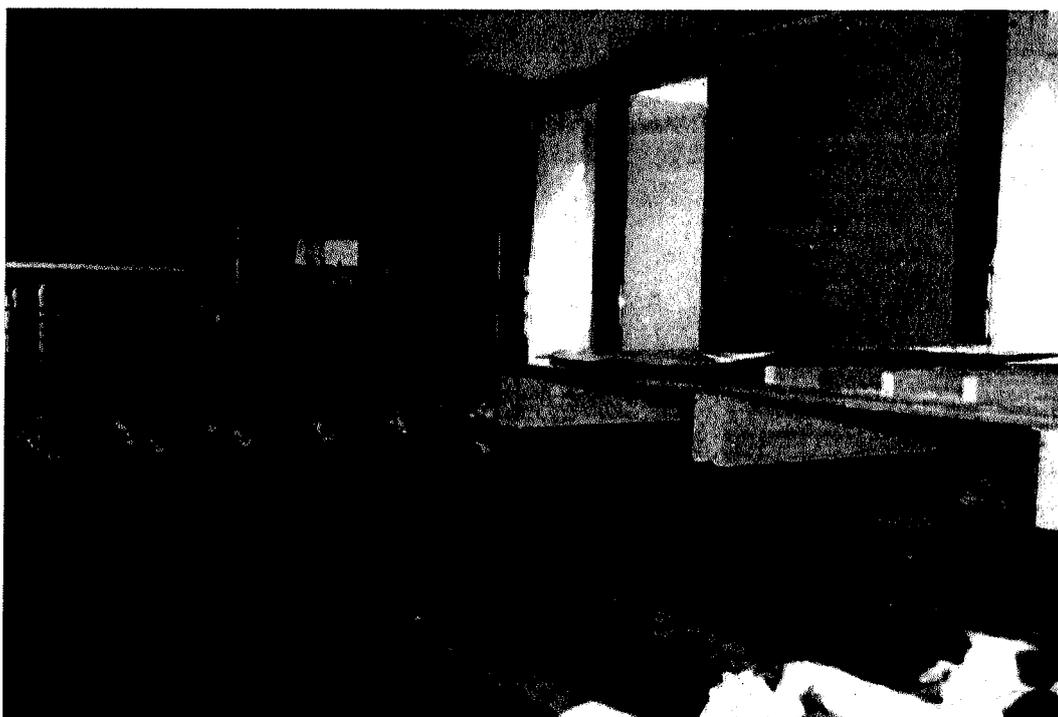
Bagno



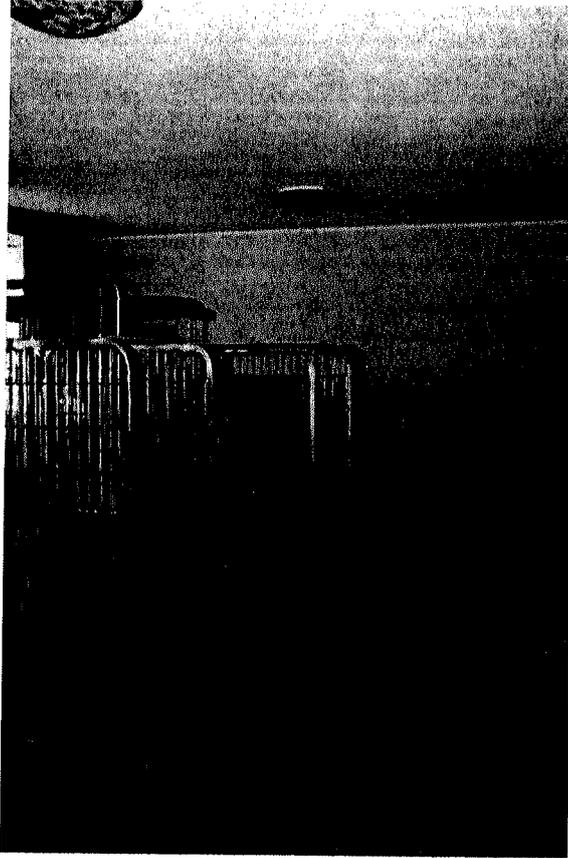
Camera



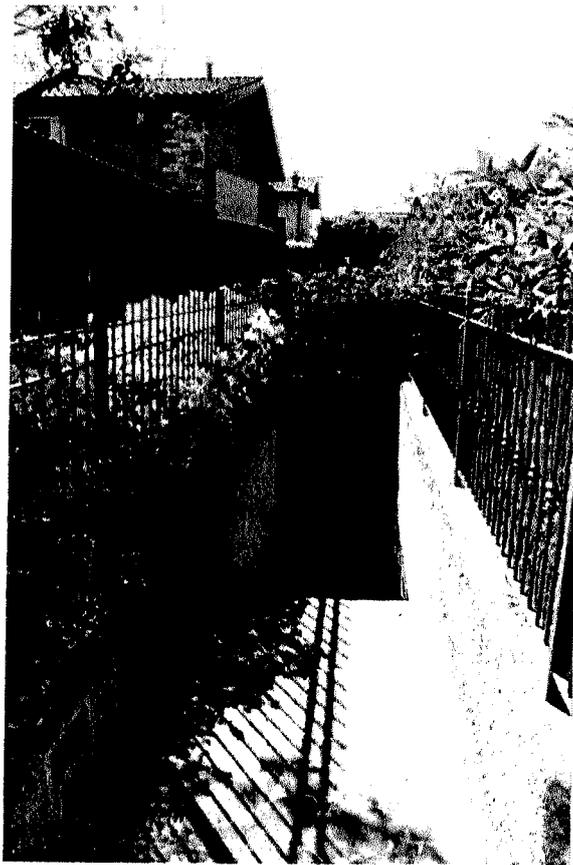
Lavanderia a piano interrato



Locale di servizio a piano interrato



Locale di servizio a piano interrato



Accesso pedonale alle autorimesse, comune (sub.1)

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA doppia in larghezza**

Autorimessa doppia in larghezza con apertura metallica basculante elettrificata, pareti in cemento armato dipinto di bianco e pavimento industriale in cemento.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 53; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

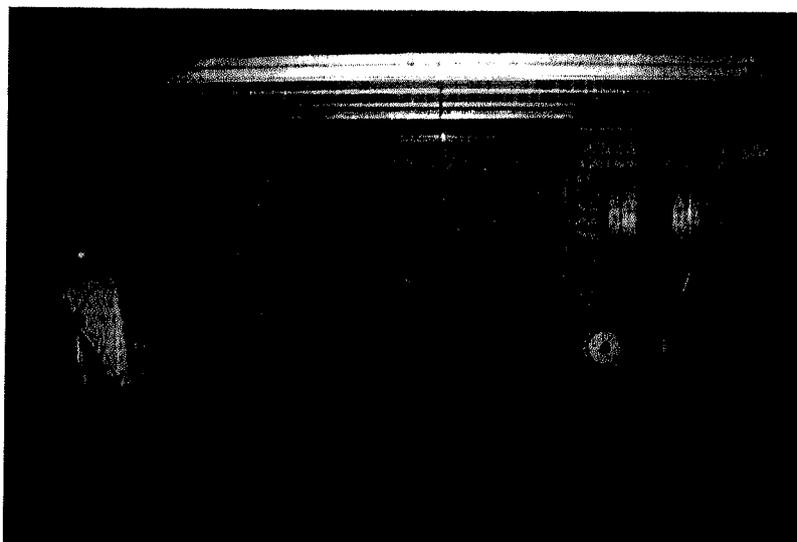
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Vista dell'autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Numero pratica: 91/02

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE N°4 VILLE A SCHIERA QUADRIFAMILIARI E N°4 VILLE A SCHIERA BIFAMILIARI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/2002 al n. di prot. 12447

Abitabilità/agibilità in data 11/01/2011 al n. di prot. 197 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per il rilascio dell'agibilità, ora sospesa, è necessario presentare le dichiarazioni di conformità degli impianti e la sanzione pecuniaria di 464€.

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO e AUTORIMESSA doppia in larghezza

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le planimetrie presentate in comune con la Variante finale alla DIA (DIA 90/2004) corrispondono allo stato di fatto.

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA doppia in larghezza

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.19 del 16/04/2012
Ambito:	RC - Tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 9 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC 1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2 Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 6), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico. 3 Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento di-

	retto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4 Parametri edificatori: H : m 8,00 Qf: 40% Uf : 0,40 mq/mq; Ds-S : m 5 Ds-C : m 5 Ds-E : m 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40% (Qf)
Altezza massima ammessa:	8 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO e AUTORIMESSA doppia in larghezza

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TRILOCALE CON GIARDINO, foglio 2, particella 4218, subalterno 6, scheda catastale T93722, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16/b, piano T-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 604,25

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150580 di Rep. notaio Farhat Jean-Pierre

Confini: ad est facciata in aderenza con altra U.I. (subalterno 8); ad ovest facciata in aderenza con altra U.I. (subalterno 5); a nord e sud distacco con altri fabbricati residenziali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Una irregolarità riguardava l'indirizzo: in catasto era indicato "Via Milano sn" mentre quello esatto è "Via Largo del Roccolo n.16/b".

Regolarizzabili mediante: Invio istanza di variazione al Contact Center dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 4218, subalterno 53, scheda catastale T93725, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 29, superficie 32 mq, rendita € 50,92

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150580 Rep. Farhat Jean-Pierre. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord corsello comune d'accesso (sub.3); ad est altra U.I. (sub.7); a sud e ad ovest altra U.I. (sub. 6).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 31/07/2001 al 21/09/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di dr. F. Turconi, in data 31/07/2001, ai nn. 27804; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2001, ai nn. 32979/24184.

Titolare/Proprietario: Consonni Fabrizio dal 21/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dr. J. P. Farath, in data 21/09/2004, ai nn. 150580/40762; trascritto a Bergamo, in data 02/10/2004, ai nn. 51624/34842.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO e AUTORIMESSA doppia in larghezza

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ISP OBG srl contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2016 ai nn. 876/661.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2016 ai nn. 40181/26639.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di San Paolo IMI spa contro [redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2004 ai nn. 51626/14225; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. 20959/3841; Importo ipoteca: € 1080000; Importo capitale: € 600000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2012 ai nn. 18213/2854; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000.

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO e AUTORIMESSA doppia in larghezza

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: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 420,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non mi è ancora stato possibile contattare l'amministratore di condominio [redacted]. Invierò separatamente informazioni sul pagamento delle spese condominiali.

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 65,19 (per l'intero lotto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento attualmente non è accessibile in quanto in corrispondenza del cancello d'accesso pedonale c'è un gradino alto 15 cm. Inoltre è impedito anche il collegamento con i locali di servizio a piano interrato e all'autorimessa essendo inutilizzabile l'ascensore esistente. Basterebbe sistemare questi due impedimenti per renderlo accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
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: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è quella "lorda vendibile convenzionale", cioè calcolata ai sensi del DPR 138/98. Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia. Considerando l'età dell'edificio, le sue buone condizioni attuali, le ottime finiture, la posizione e la difficile situazione attuale del mercato immobiliare, adotto il valore di 1.100,00€/mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali (piano terra)	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
pertinenze esclusive a servizio (piano interrato)	sup lorda di pavimento	46,00	0,70	32,20
giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	97,00	0,10	9,70
		238,00		136,90

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Terno d'Isola - centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Terno d'Isola centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto non è ulteriormente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO

Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Libero

Note: L'appartamento non è mai stato abitato, benché siano presenti degli arredi nuovi.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione di un congruo valore di mercato, procederò con il metodo del confronto di mercato.

Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare e verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzia immobiliare "Studio Presezzo sas" di Presezzo;

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

1100€/mq.

12.3 Valutazione corpi:

TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO. Abitazione in villini [A7]

Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali (piano terra)	95,00	€ 1.100,00	€ 104.500,00
pertinenze esclusive a servizio (piano interrato)	32,20	€ 1.100,00	€ 35.420,00
giardino esclusivo	9,70	€ 1.100,00	€ 10.670,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.590,00

Valore corpo	€ 150.590,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 150.590,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 150.590,00

AUTORIMESSA doppia in larghezza. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	32,00	€ 570,00	€ 18.240,00
Valore corpo			€ 18.240,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TRILOCALE A PIANO TERRA CON GIARDINO	Abitazione in villini [A7]	136,90	€ 150.590,00	€ 150.590,00
AUTORIMESSA doppia in larghezza	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,00	€ 18.240,00	€ 18.240,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 25.324,50

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

arrotondamento per difetto € -3.505,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 140.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 140.000,00

Lotto: 002 - subb.7+51 appartamento e garage

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Note: Appartamento a piano primo con terrazze esclusive anteriore e posteriore. Composto da ampio openspace soggiorno-pranzo, una camera, un bagno e un disimpegno al primo piano; una cantina a piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] 8, foglio 2, particella 4218, subalterno 7, scheda catastale T92808, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16/b, piano 1-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5, superficie 125, rendita € 511,29

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150579 di Rep. notaio Farhat Jean-Pierre

Confini: ad est falde copertura altra U.I. (subalterno 8); ad ovest falde copertura altra U.I. (subalterno 5); a nord e sud distacco con altri fabbricati residenziali.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 4218, subalterno 51, scheda catastale T92810, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 46 mq, rendita € 82,53

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150579 Rep. Farhat Jean-Pierre. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A ovest corsello comune d'accesso (sub.3); a nord altra U.I. (sub.50); ad est terrapieno; a sud passaggio pedonale comune (sub. 3).

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili si trovano in una zona di espansione residenziale ubicata a nordovest del centro storico del Comune di Terno d'Isola, su una piccola collina separata dal centro dal torrente Buliga e dalla linea ferroviaria. Essi consistono in un appartamento e un'autorimessa situati in un complesso edilizio formato da otto edifici aventi il piano interrato dei servizi in comune a quattro edifici. L'edificio a cui appartiene questo appartamento ospita quattro appartamenti: tre al piano terra con giardini esclusivi e uno al primo piano con terrazze. Il presente lotto include l'appartamento al primo piano centrale, con due terrazze esclusive, due cantine e l'autorimessa a piano interrato.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Piste ciclabili (buona), n. 2 Campi da calcio, Campo da basket, n.3 Campi da tennis

Caratteristiche zone limitrofe: parco naturale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale del Camandellino.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Trenord linea FS Milano-Carna 1,3 km, Autobus linea A (Bergamo-Brivio) 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

L'appartamento si trova al primo piano ed ha accesso pedonale attraverso il giardino e la scala comuni (sub.4). L'ingresso avviene nella zona giorno open-space, con angolo cottura ubicato sulla sinistra e caminetto centrale. Due portefinestre permettono l'accesso alla terrazza anteriore (a sud). Una porta collega con il disimpegno su cui si affacciano la camera e il bagno (con tazza, bidet, lavabo, doccia, lavatrice). Verso nord si trova un'altra terrazza cui si accede sia dalla camera che dal soggiorno. Un ascensore con ingresso diretto nel soggiorno collegherebbe l'appartamento con il piano terra e il piano interrato, ma attualmente non è in funzione. Al piano interrato si trova la cantina.

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16/a; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco con lesene rivestite in pietra condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido posato ad opus incertum condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica nel bagno e nei locali di servizio, parquet negli altri locali condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	

Ascensore

condizioni: **da normalizzare** conformità: **da col-
laudare**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità:
rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

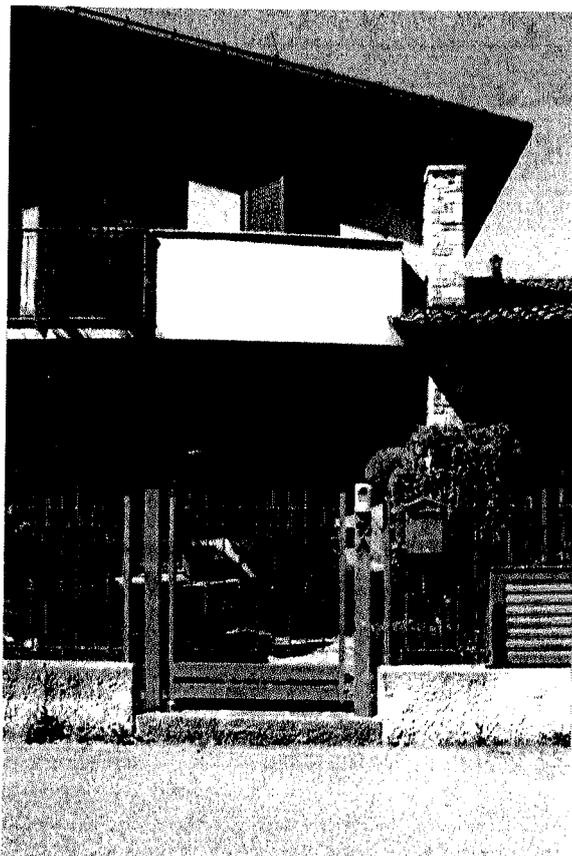
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

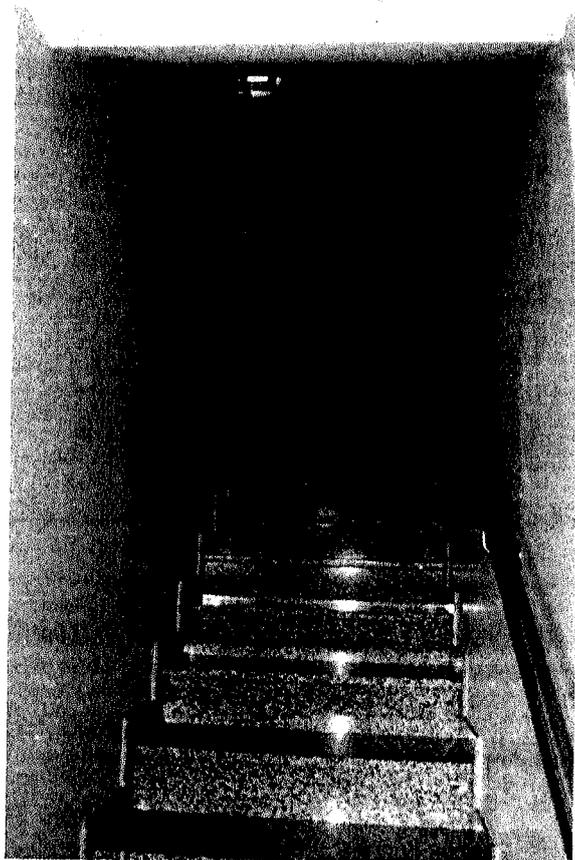
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



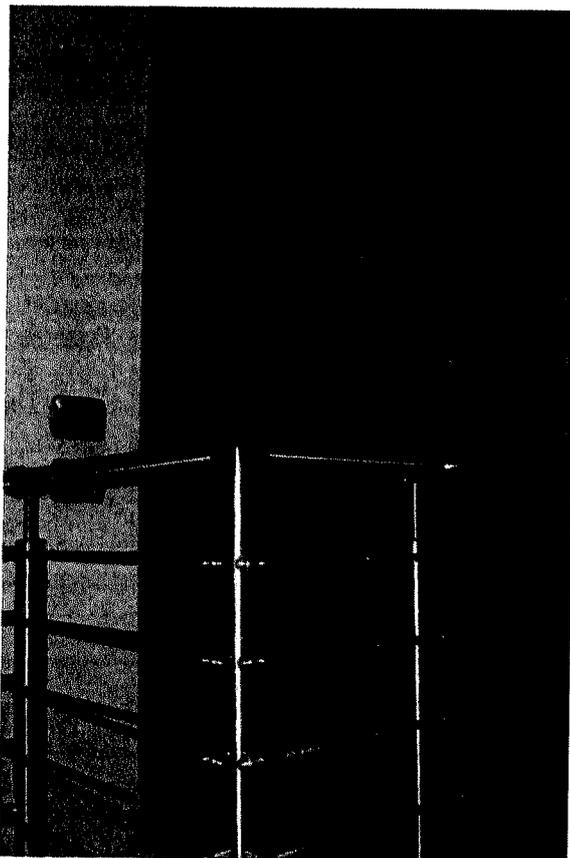
Vista dell'edificio da via Largo del Roccolo



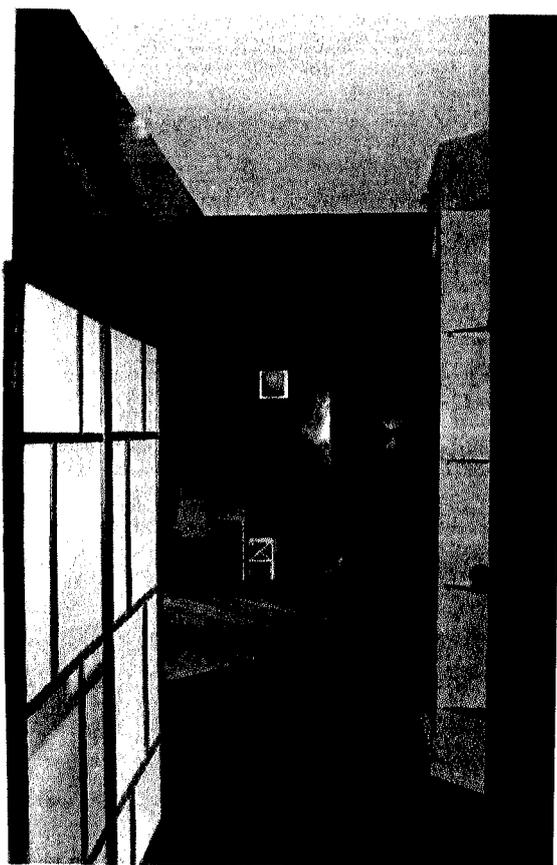
Prospetto sud



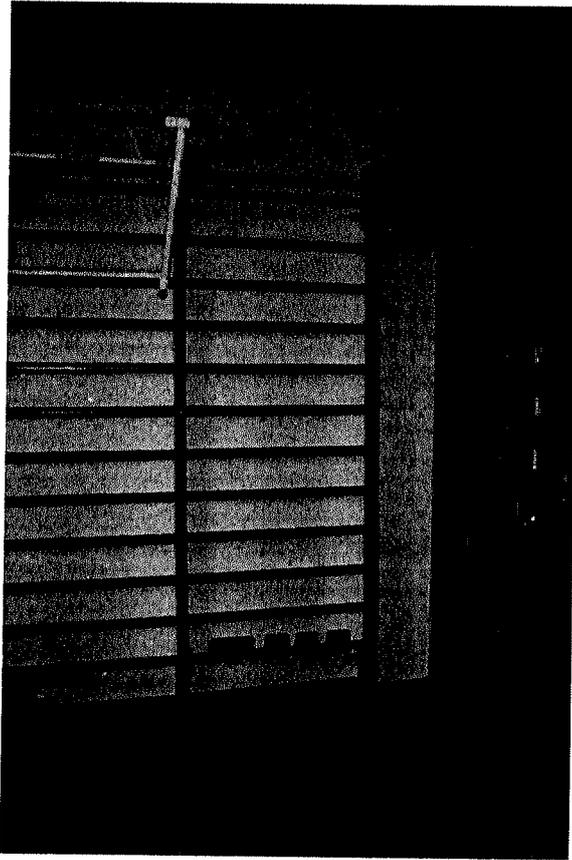
La scala d'accesso



Porta d'ingresso all'appartamento



Vista del soggiorno openspace dall'ingresso



Vista del soggiorno openspace



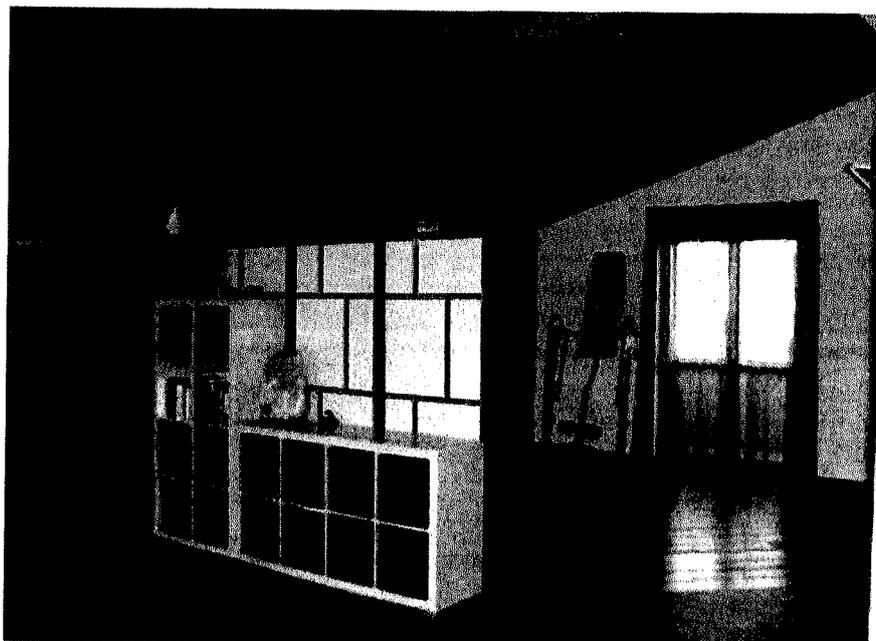
Il caminetto



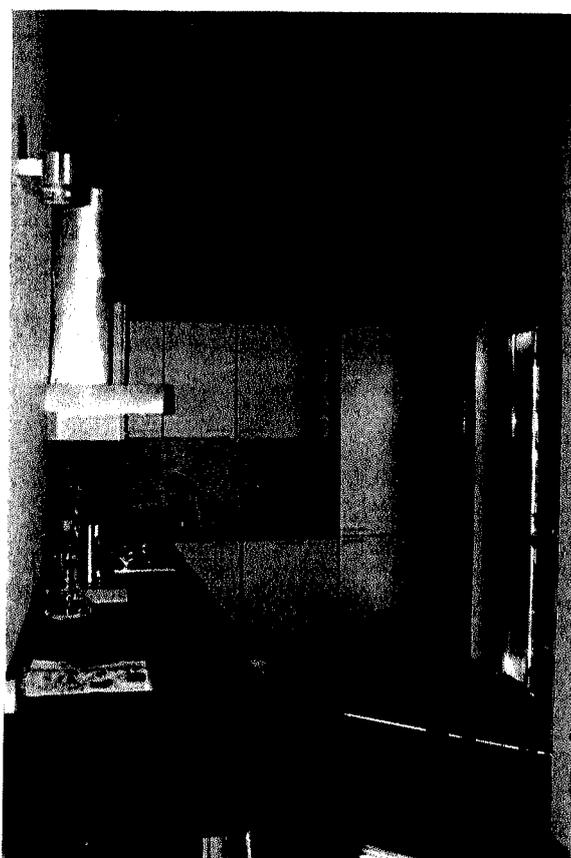
Un'altra vista del caminetto



Il soggiorno con travi in legno a vista



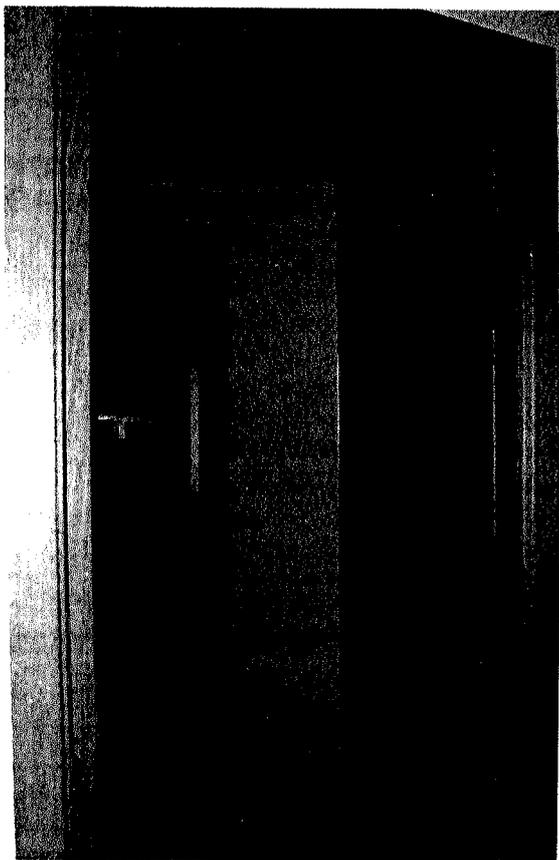
Vista del soggiorno openspace



l'angolo cottura



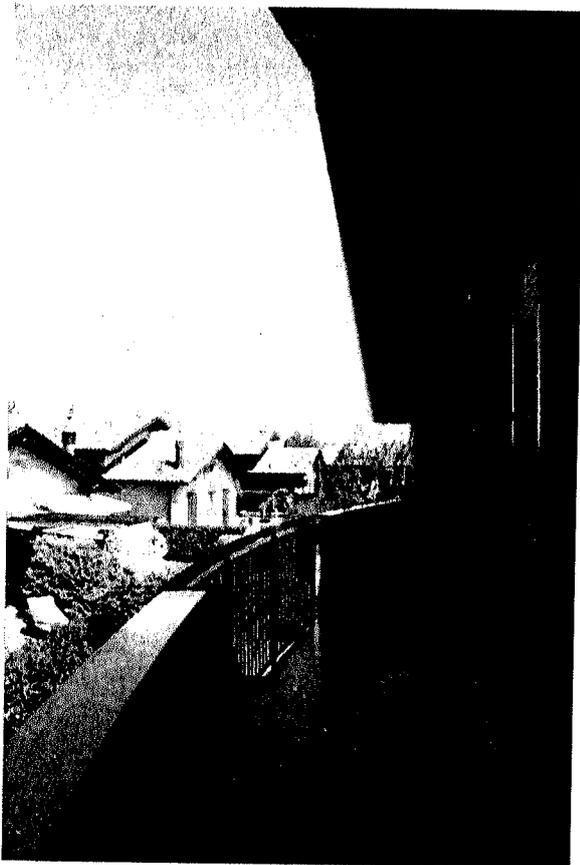
la camera



il disimpegno



Il bagno



La terrazza cui si accede dal soggiorno e dalla camera.



La terrazza cui si accede dalla zona cottura e dal soggiorno.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA doppia con cantina

Autorimessa doppia in larghezza con apertura metallica basculante elettrificata, pareti in cemento armato dipinto di bianco e pavimento industriale in cemento. Internamente collegata tramite una porta metallica con l'ampia cantina.

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 51; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

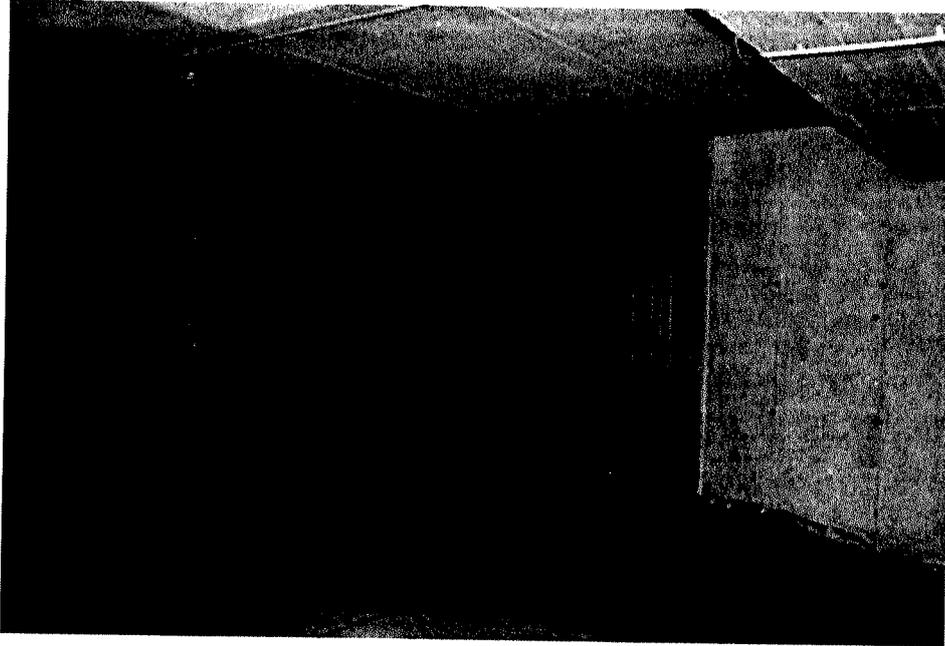
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

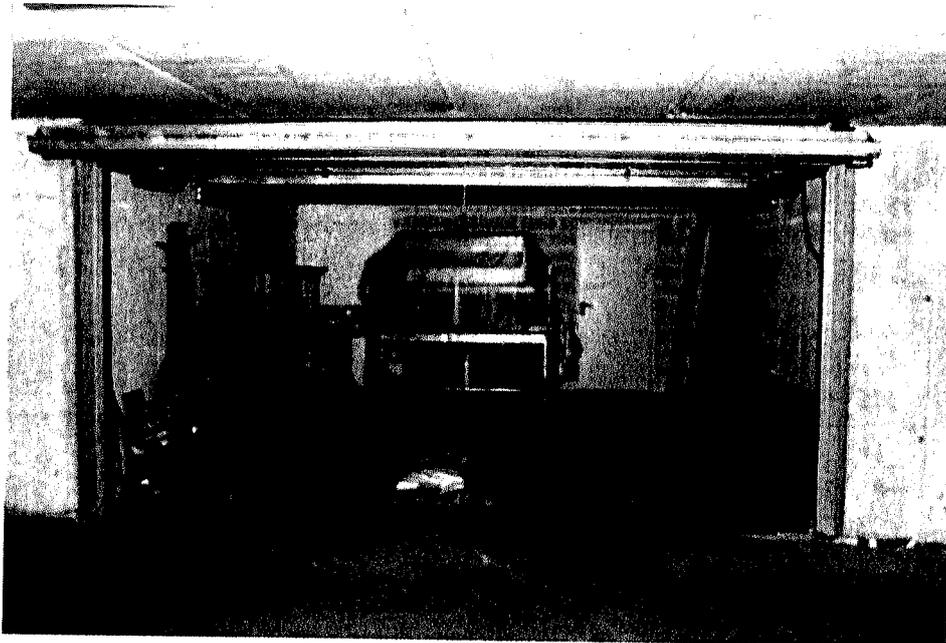
Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Il corsello e sulla destra la basculante d'accesso



La basculante d'accesso all'autorimessa



L'interno dell' autorimessa dove in fondo si nota la porta che accede alla cantina.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Numero pratica: 91/02

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE N°4 VILLE A SCHIERA QUADRIFAMILIARI E N°4 VILLE A SCHIERA BIFAMILIARI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/2002 al n. di prot. 12447

Abitabilità/agibilità in data 11/01/2011 al n. di prot. 197 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per il rilascio dell'agibilità, ora sospesa, è necessario presentare le dichiarazioni di conformità degli impianti e la sanzione pecuniaria di 464€.

Dati precedenti relativi ai corpi: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE e AUTORIMESA doppia con cantina

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie presentate in comune con la Variante finale alla DIA (DIA 90/2004) hanno un'incongruenza rispetto allo stato di fatto riscontrato in questo appartamento: una parte del pianerottolo d'accesso al primo piano, alla fine della rampa di scale, è stata inglobata nell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da aggiornare: planimetria

Presentazione SCIA al Comune di Terno d'Isola con variazione della planimetria, oneri, diritti: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA doppia con cantina

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.19 del 16/04/2012
Ambito:	RC - Tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 9 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC 1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2 Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 6), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico. 3 Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4 Parametri edificatori: H : m 8,00 Qf: 40% Uf : 0,40 mq/mq;

	Ds-S : m 5 Ds-C : m 5 Ds-E : m 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40% (Qf)
Altezza massima ammessa:	8 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: BILOCALE OPENSPACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE e AUTORIMESSA doppia con cantina

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSPACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 2, particella 4218, subalterno 7, scheda catastale T92808, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16/b, piano 1-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5, superficie 125, rendita € 511,29

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150579 di Rep. notaio Farhat Jean-Pierre

Confini: ad est falde copertura altra U.I. (subalterno 8); ad ovest falde copertura altra U.I. (subalterno 5); a nord e sud distacco con altri fabbricati residenziali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità indirizzo: in catasto era indicato "Via Berghem sn" mentre quello esatto è "Via Largo del Roccolo n.16/a".

Regolarizzabili mediante: Invio istanza di variazione al Contact Center dell'Agenzia del Territorio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità planimetrica: l'ascensore al primo piano in realtà si apre nell'appartamento (in planimetria si apre su metà pianerottolo) e una parte del pianerottolo d'accesso al primo piano, alla fine della rampa di scale, è stata inglobata nell'appartamento. Tale pianerottolo appartiene catastalmente al subalterno 4, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 6 e 7.

Regolarizzabili mediante: Docfa e compravendita

Descrizione delle opere da aggiornare: - Si dovrebbe costituire un nuovo subalterno con la porzione di pianerottolo inglobata nell'edificio. - Fare un atto notarile in cui il proprietario del sub. 6 ne cede il proprio diritto di possesso. - Infine si dovrà rifare la planimetria presentando un nuovo docfa per il sub.7 da unire al nuovo subalterno.

Presentazione DOCFA per costituzione nuovo subalterno: € 500,00

Atto notarile: € 3.000,00

Presentazione DOCFA per variazione planimetria per fusione con subalterno costituito: € 500,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà
[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 4218, subalterno 51, scheda catastale T92810, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 47, superficie 46 mq, rendita € 82,53

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150579 Rep. Farhat Jean-Pierre. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A ovest corsello comune d'accesso (sub.3); a nord altra U.I. (sub.50); ad est terrapieno; a sud passaggio pedonale comune (sub. 3).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietari: [redacted] dal 21/09/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di dr. F. Turconi, in data 31/07/2001, ai nn. 27804; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2001, ai nn. 32979/24184.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dr. J. P. Farath, in data 21/09/2004, ai nn. 150580/40762; trascritto a Bergamo, in data 02/10/2004, ai nn. 51624/34842.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE e AUTORIMESSA doppia con cantina

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ISP OBG srl contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2016 ai nn. 876/661.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2016 ai nn. 40181/26639.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di San Paolo IMI spa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2004 ai nn. 51626/14225; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. 20959/3841; Importo ipoteca: € 1080000; Importo capitale: € 600000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2012 ai nn. 18213/2854; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000.

Dati precedenti relativi ai corpi: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE e AUTORIMESSA doppia con cantina

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: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE
Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE
Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non mi è ancora stato possibile contattare l'amministratore di condominio [REDACTED]. Invierò separatamente informazioni sul pagamento delle spese condominiali. L'inquilino afferma di essere regolare nel pagamento della propria parte.

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 76,70 (per l'intero lotto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ascensore esistente necessita di collaudo.

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

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA doppia con cantina**
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 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: **BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata è quella "lorda vendibile convenzionale", cioè calcolata ai sensi del DPR 138/98. Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia. Considerando l'età dell'edificio, le sue buone condizioni attuali, le ottime finiture, la posizione e la difficile situazione attuale del mercato immobiliare, adotto il valore di 1.100,00€/mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali (piano primo)	sup lorda di pavimento	114,00	1,00	114,00
balconi (piano primo)	sup lorda di pavimento	25,00	0,33	8,25
cantina (piano interrato)	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00
		144,00		123,25

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Terno d'Isola - centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
		43,00		43,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Terno d'Isola centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE

Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Occupato da sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10/03/2014 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 20/03/2014 ai nn.622

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/03/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/09/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Occupato da sig. [REDACTED] (vedi sub.7), con contratto di locazione

Note: vedi bilocale

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione di un congruo valore di mercato, procederò con il metodo del confronto di mercato.

Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare e verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzia immobiliare "Studio Presezzo sas" di Presezzo;

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

1100€/mq.

12.3 Valutazione corpi:

BILOCALE OPENSACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE. Abitazione in villini [A7]

Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione

Superficie Equivalente

Valore Unitario

Valore Complessivo

vani principali (piano primo)	114,00	€ 1.100,00	€ 125.400,00
balconi (piano primo)	8,25	€ 1.100,00	€ 9.075,00
cantina (piano interrato)	1,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.575,00
Valore corpo			€ 135.575,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.575,00

**AUTORIMESSA doppia con cantina. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	43,00	€ 570,00	€ 24.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.510,00
Valore corpo			€ 24.510,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.510,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BILOCALE OPEN-SPACE A PIANO PRIMO CON TERRAZZE	Abitazione in vilini [A7]	123,25	€ 135.575,00	€ 135.575,00
AUTORIMESSA doppia con cantina	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	43,00	€ 24.510,00	€ 24.510,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 24.012,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

arrotondamento per difetto € -572,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 115.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 130.000,00

Lotto: 003 - subb.8+52 appartamento e garage

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Note: Appartamento a piano terra con giardino esclusivo su tre lati. Composto da: openspace con soggiorno, pranzo e angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio a piano terra; disimpegno, taverna, cantina e lavanderia a piano interrato. I due piani sono collegati internamente da una scala. Dal disimpegno del seminterrato, tramite un altro piccolo disimpegno, si accede al corsello comune dove sulla destra si trova l'autorimessa (sub. 52).

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TRILOCALE CON GIARDINO, foglio 2, particella 4218, subalterno 8, scheda catastale T92812, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano T-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, superficie 177 mq, rendita € 604,25

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150580 di Rep. notaio Farhat Jean-Pierre

Confini: ad ovest facciata in aderenza con altra U.I. (subalterno 6); a nord, est e sud distacco con altri fabbricati residenziali.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 d [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 4218, subalterno 52, scheda catastale T92813, indirizzo Via Largo

del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 37, superficie 42 mq, rendita € 64,97

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150581 Rep. Farhat Jean-Pierre. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord passaggio pedonale comune d'accesso (sub.3); ad est una porzione del passaggio pedonale comune e terrapieno; a sud l'altra U.I. di questo lotto (sub. 8); ad ovest corsello comune (sub.3).

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili si trovano in una zona di espansione residenziale ubicata a nordovest del centro storico del Comune di Terno d'Isola, su una piccola collina separata dal centro dal torrente Buliga e dalla linea ferroviaria. Essi consistono in un appartamento e un'autorimessa situati in un complesso edilizio formato da otto edifici aventi il piano interrato dei servizi in comune a quattro edifici. L'edificio a cui appartiene questo appartamento ospita quattro appartamenti: tre al piano terra con giardini esclusivi e uno al primo piano con terrazze. Il presente lotto include l'appartamento di testa a piano terra (in questa porzione l'edificio non ha il secondo piano), con il relativo giardino esclusivo e con i locali di servizio comunicanti a piano interrato, come l'autorimessa.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Piste ciclabili (buona), n. 2 Campi da calcio, Campo da basket, n.3 Campi da tennis

Caratteristiche zone limitrofe: parco naturale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale del Camandellino.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Trenord linea FS Milano-Carna 1,3 km, Autobus linea A (Bergamo-Brivio) 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LA

L'appartamento si trova a piano terra ed ha accesso esclusivo pedonale attraverso il giardino, molto ben curato. L'ingresso avviene nella zona giorno open-space, con angolo cottura ubicato sulla destra. Due portefinestre permettono di accedere al giardino. Nella zona notte un disimpegno permette di accedere alle due camere (entrambe con portafinestra sul giardino), al bagno (con tazza, bidet, lavabo, doccia), ad un piccolo ripostiglio e alla scala che porta al piano interrato. Qui troviamo i locali di servizio (con altezza 2,50 m) disimpegnati da un piccolo vano a fondo scala: la lavanderia (con tazza, bidet, lavatoio, lavatrice), la taverna suddivisa in due aree da un tramezzo centrale, la cantina e l'ingresso dal corsello.

Superficie complessiva di circa mq **468,00**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco con lesene rivestite in pietra condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido posato ad opus incertum condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica nel bagno e nei locali di servizio, parquet negli altri locali condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Antifurto

Ascensore

condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Ingresso pedonale all'appartamento



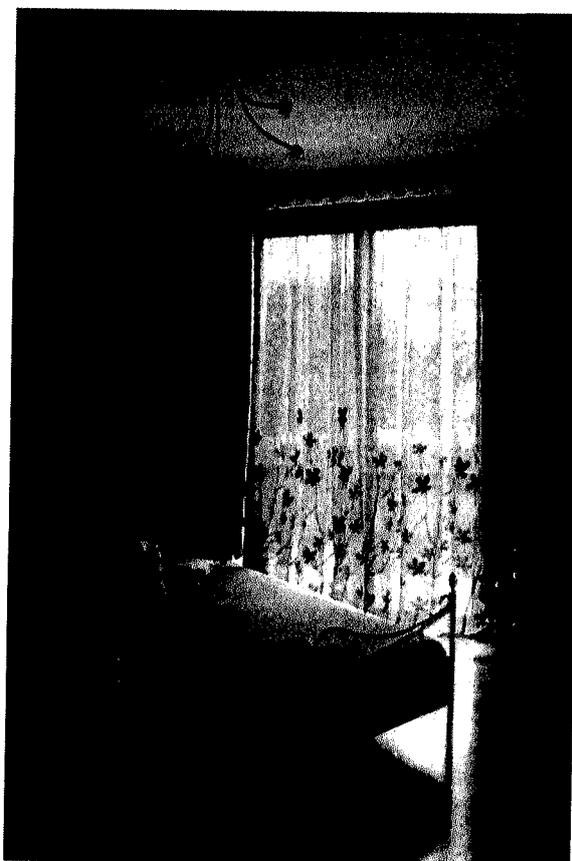
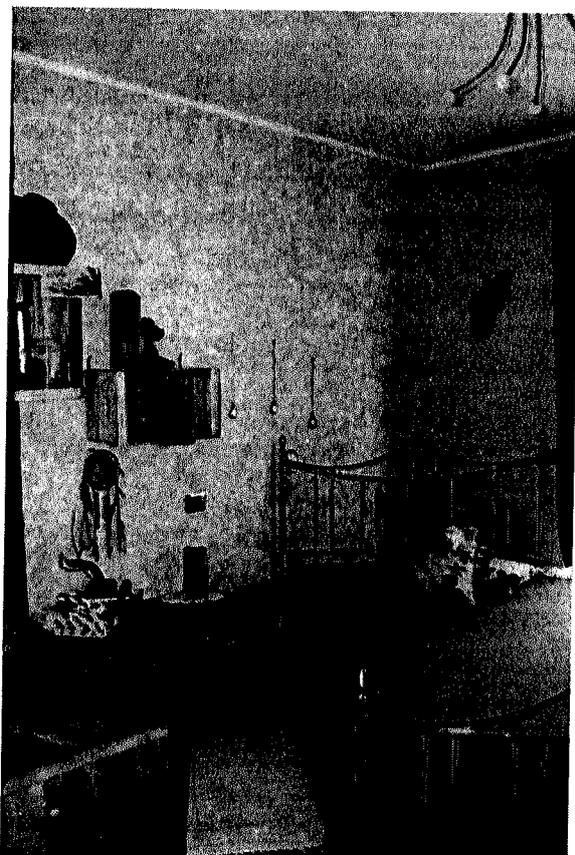
La zona giorno openspace vista dalla porta d'ingresso



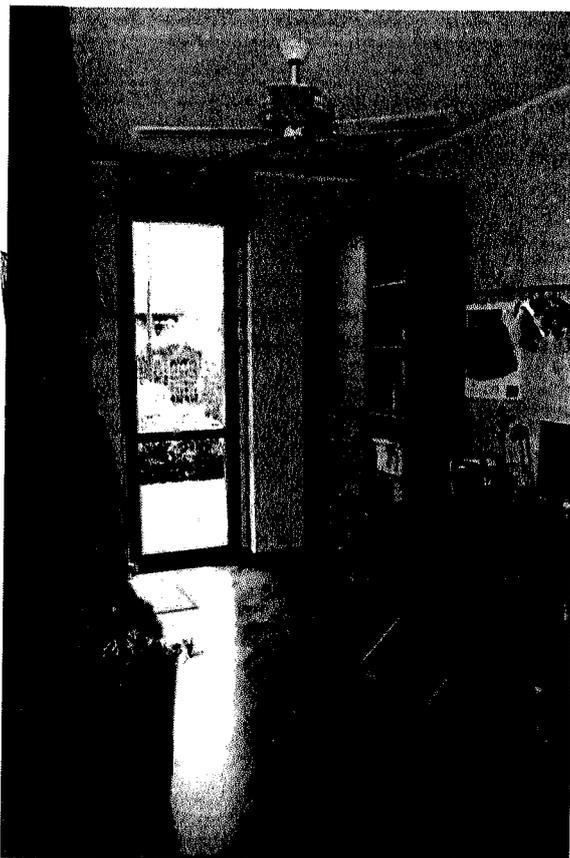
La zona cottura vista dall'angolo sudest



Vista della porta d'ingresso dalla zona cottura



La camera matrimoniale con accesso al giardino.



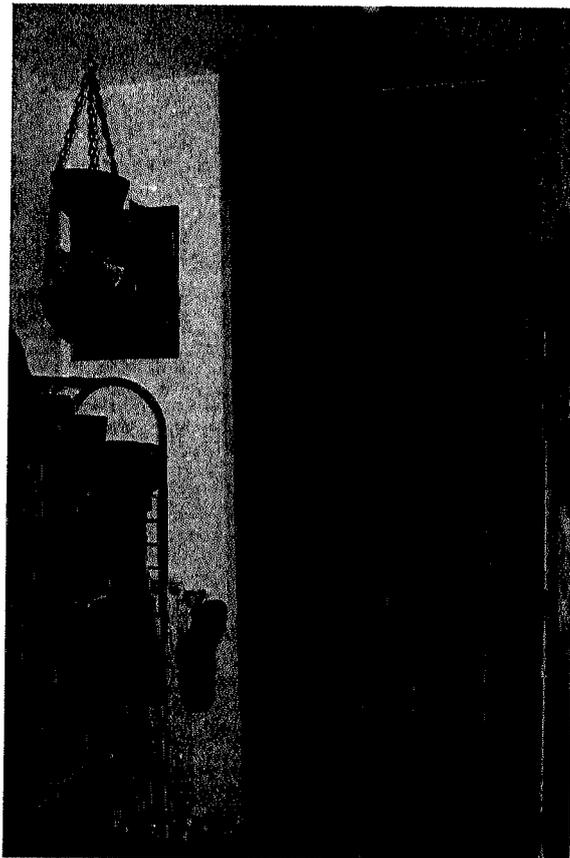
La seconda camera



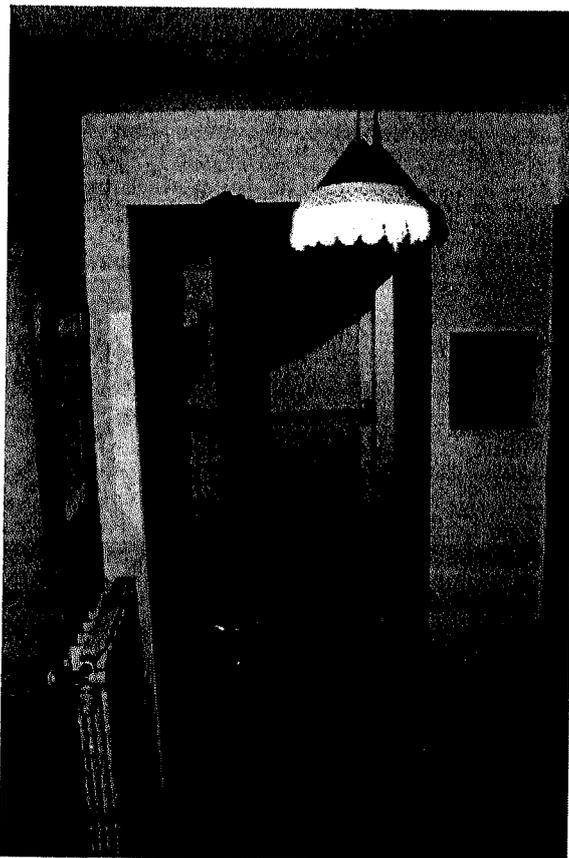
Il bagno



Il ripostiglio



Il disimpegno visto dal ripostiglio.



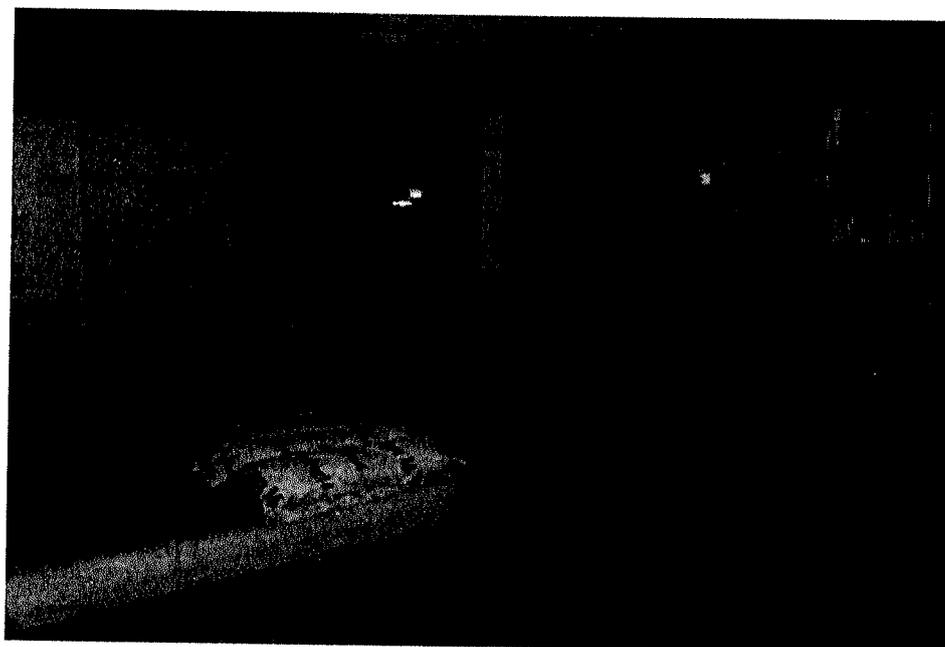
L'arrivo della scala a piano interrato, nel disimpegno. Dalla porta aperta si intravede il piccolo disimpegno che porta al cor-
sello e quindi all'autorimessa.



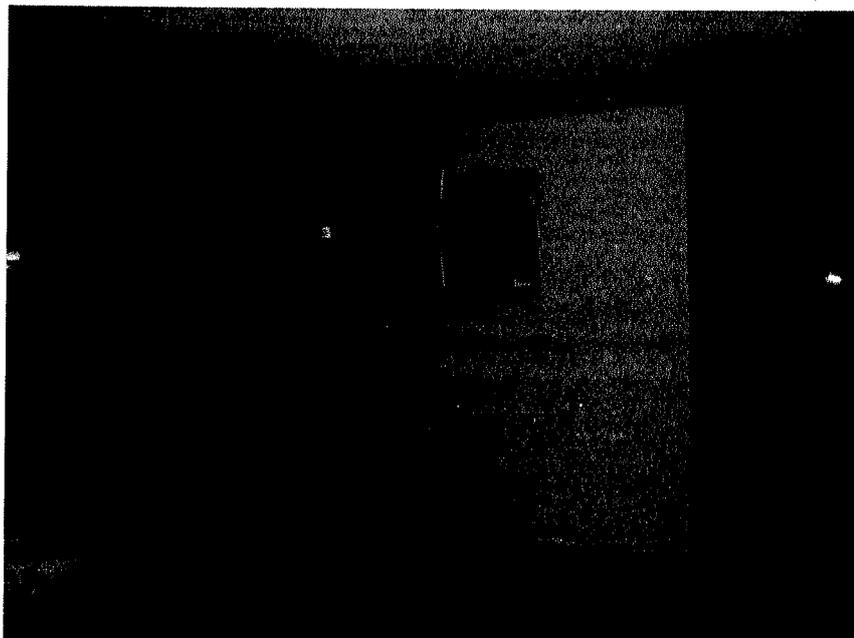
La cantina.



La taverna



Seconda vista della taverna



Terza vista della taverna



Lavanderia

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA doppia in larghezza**

Autorimessa doppia in larghezza con apertura metallica basculante elettrificata, pareti in cemento armato dipinto di bianco e pavimento industriale in cemento.

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 52; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: buono

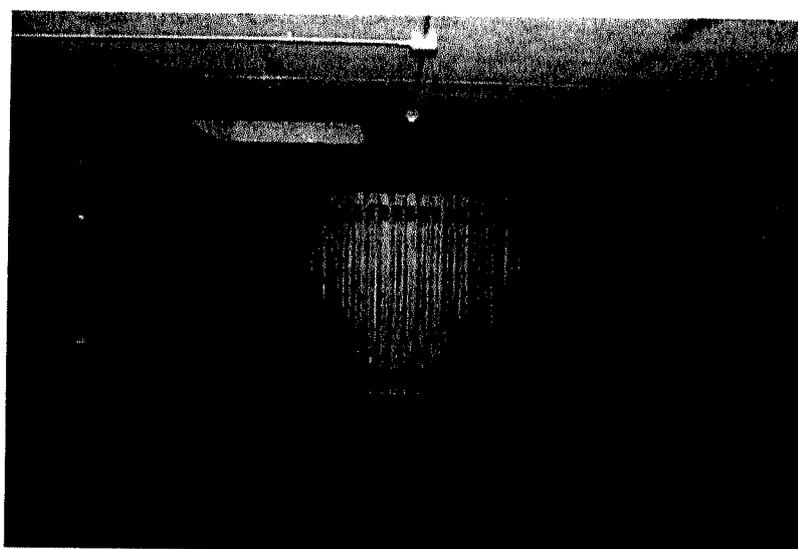
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

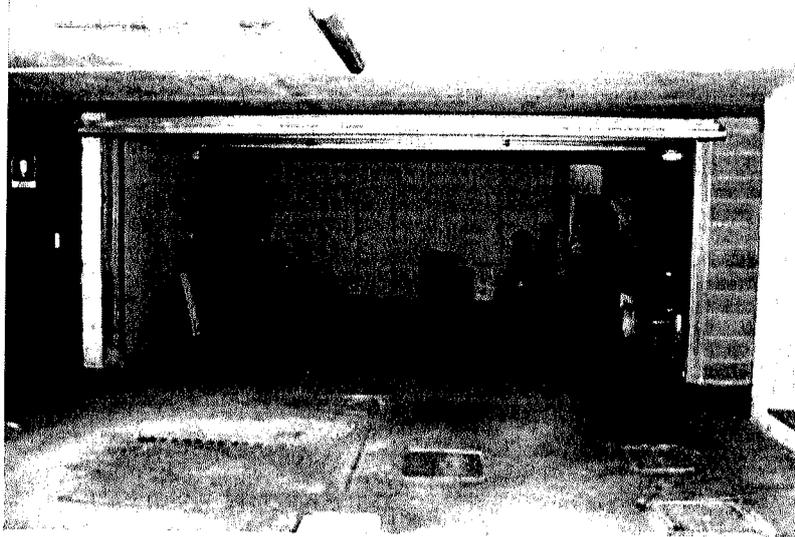
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Autorimessa con basculante chiusa



Autorimessa con basculante aperta

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Numero pratica: 91/02

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE N°4 VILLE A SCHIERA QUADRIFAMILIARI E N°4 VILLE A SCHIERA BIFAMILIARI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/2002 al n. di prot. 12447

Abitabilità/agibilità in data 11/01/2011 al n. di prot. 197 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per il rilascio dell'agibilità, ora sospesa, è necessario presentare le dichiarazioni di conformità degli impianti e la sanzione pecuniaria di 464€.

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI e AUTORIMESSA doppia in larghezza

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le planimetrie presentate in comune con la Variante finale alla DIA (DIA 90/2004) corrispondono allo stato di fatto.

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA doppia in larghezza

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.19 del 16/04/2012
Ambito:	RC - Tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 9 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC 1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2 Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 6), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico. 3 Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4 Parametri edificatori: H : m 8,00 Qf: 40% Uf : 0,40 mq/mq; Ds-S : m 5 Ds-C : m 5 Ds-E : m 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40% (Qf)
Altezza massima ammessa:	8 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI e AUTORIMESSA doppia in larghezza

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: TRILOCALE CON GIARDINO, foglio 2, particella 4218, subalterno 8, scheda catastale T92812, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano T-S1, comune Terno d'Isola, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, superficie 177 mq, rendita € 604,25

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150580 di Rep. notaio Farhat Jean-Pierre

Confini: ad ovest facciata in aderenza con altra U.I. (subalterno 6); a nord, est e sud distacco con altri fabbricati residenziali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Largo del Roccolo n.16

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 4218, subalterno 52, scheda catastale T92813, indirizzo Via Largo del Roccolo n.16, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 37, superficie 42 mq, rendita € 64,97

Derivante da: Compravendita del 21/09/2004 n.150581 Rep. Farhat Jean-Pierre. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: A nord passaggio pedonale comune d'accesso (sub.3); ad est una porzione del passaggio pedonale comune e terrapieno; a sud l'altra U.I. di questo lotto (sub. 8); ad ovest corsello comune (sub.3).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [redacted] 31/07/2001 al 21/09/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di dr. F. Turconi, in data 31/07/2001, ai nn. 27804; trascritto a Bergamo, in data 07/08/2001, ai nn. 32979/24184.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dr. J. P. Farath, in data 21/09/2004, ai nn. 150580/40762; trascritto a Bergamo, in data 02/10/2004, ai nn. 51624/34842.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI e AUTORIMESSA doppia in larghezza

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ISP OBG srl contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2016 ai nn. 876/661.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2016 ai nn. 40181/26659.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di San Paolo IMI spa contro [redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2004 ai nn. 51626/14225; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. 20959/3841; Importo ipoteca: € 1080000; Importo capitale: € 600000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2012 ai nn. 18213/2854; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000.

Dati precedenti relativi ai corpi: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI e AUTORIMESSA doppia in larghezza

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: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI
Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI**Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 520,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non mi è ancora stato possibile contattare l'amministratore di condominio EMA Amministrazione Immobili sas di Rota Bulò Elio. Invierò separatamente informazioni sul pagamento delle spese condominiali. L'inquilino afferma di essere regolare nel pagamento della propria parte.**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 82,66 (per l'intero lotto)**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento attualmente non è accessibile in quanto in corrispondenza del cancello d'accesso pedonale c'è un gradino alto 15 cm. Inoltre è impedito anche il collegamento con i locali di servizio a piano interrato e all'autorimessa.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****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: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie considerata è quella "lorda vendibile convenzionale", cioè calcolata ai sensi del DPR 138/98. Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia. Considerando l'età dell'edificio, le sue buone condizioni attuali, le ottime finiture, la posizione e la difficile situazione attuale del mercato immobiliare, adotto il valore di 1.100,00€/mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali (piano terra)	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
pertinenze esclusi-	sup lorda di pavi-	110,00	0,70	77,00

ve a servizio (piano interrato)	mento			
giardino esclusivo (porzione pari alla superficie dell'U.I.)	sup lorda di pavimento	223,00	0,10	22,30
giardino esclusivo (porzione eccedente la superficie dell'U.I.)	sup lorda di pavimento	22,00	0,02	0,44
		468,00		212,74

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Terno d'Isola - centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: Terno d'Isola centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI

Abitazione in villini [A7] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Occupato da sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/05/2015 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile

Registrato a Ponte San Pietro il 26/05/2015 ai nn.1244

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/05/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/11/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA doppia in larghezza

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Occupato da sig. [REDACTED] (vedi sub.8), con contratto di locazione

Note: (vedi l'altro immobile del lotto)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione di un congruo valore di mercato, procederò con il metodo del confronto di mercato.

Gli attuali valori medi di mercato, desunti dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare e verificati presso le agenzie immobiliari della zona, sono stati rapportati allo stato di manutenzione e all'ubicazione degli immobili oggetto della perizia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agencia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzia immobiliare "Studio Presezzo sas" di Presezzo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
1100€/mq.

12.3 Valutazione corpi:

TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI. Abitazione in villini [A7]

Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali (piano terra)	113,00	€ 1.100,00	€ 124.300,00
pertinenze esclusive a servizio (piano interrato)	77,00	€ 1.100,00	€ 84.700,00
giardino esclusivo (porzione pari alla superficie dell'U.I.)	22,30	€ 1.100,00	€ 24.530,00
giardino esclusivo (porzione eccedente la superficie dell'U.I.)	0,44	€ 1.100,00	€ 484,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 234.014,00
Valore corpo			€ 234.014,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 234.014,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 234.014,00

AUTORIMESSA doppia in larghezza. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Terno D'isola (BG), Via Largo del Roccolo n.16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	39,00	€ 570,00	€ 22.230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.230,00
Valore corpo			€ 22.230,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.230,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			di ponderale	quota
TRILOCALE DI TESTA CON GIARDINO SU TRE LATI	Abitazione in vilini [A7]	212,74	€ 234.014,00	€ 234.014,00
AUTORIMESSA doppia in larghezza	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	39,00	€ 22.230,00	€ 22.230,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 38.436,60

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

arrotondamento per difetto € -807,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 217.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 195.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 217.000,00

Beni in Martinengo (BG)

Lotto: 001 - Terreni agricoli

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 8506.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fisca [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8506, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2240, reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 19,09

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 23/04/2010 protocollo n. BG0123580 in atti dal 23/04/2010 presentato il 22/04/2010 (n.123580.1/2010)

Confini: a nordest con il mappale 8654; a sud con il mappale 8507; a ovest con il mappale 8671.

Identificativo corpo: 8514.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8514, qualità SEMIN IRR ARB, classe 2, superficie catastale 2015, reddito dominicale: € 13,01, reddito agrario: € 16,65

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 23/04/2010 protocollo n. BG0123580 in atti dal 23/04/2010 presentato il 22/04/2010 (n.123580.1/2010)

Confini: a nord con il mappale 8652; a sud con il mappale 8515; ad est con il mappale 8669; ad ovest con il mappale 8645.

Identificativo corpo: 8633.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8633, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1195, reddito dominicale: € 5,86, reddito agrario: € 6,17

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nord con il mappale 8632; ad est con il mappale 8637; a sud con il mappale 8652; ad ovest con il mappale 8629.

Identificativo corpo: 8637.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] a. , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8637, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1570, reddito dominicale: € 5,27, reddito agrario: € 8,11

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nordest con il mappale 8636; a sud con il mappale 8652; a ovest con il mappale 8633.

Identificativo corpo: 8638.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8638, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 370, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 1,91

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nord e ovest con il mappale 8636; a sud con il mappale 8654; a est con il mappale 8644.

Identificativo corpo: 8644.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8644, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 10995, reddito dominicale: € 59,62, reddito agrario: € 88,02

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nord ed est con il mappale 8643; a sud con i mappali 8654 e 8505; a ovest con il mappale 8638.

Identificativo corpo: 8645.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8645, qualità SEMIN IRRIG ARB, classe 2, superficie catastale 2440, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 20,16

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nord con il mappale 8652; ad est con il mappale 8514; a sud con il mappale 8521; ad ovest con il mappale 8646.

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è composto da sette terreni agricoli che si trovano a nord del Comune di Martinengo (BG) in un'area che per il Piano di Governo del Territorio ha destinazione urbanistica **"ATv05 - ex P.A. 7 a_Ambito avente destinazione d'uso a servizio"** come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Il Piano Attuativo riguardante l'area è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale (Del.C.C.) n.26 del 28/05/2008 e successiva variante con Del.C.C. n.21 del 27/04/2010. Tuttavia non sono ancora state fatte le convenzioni tra i soggetti interessati e il progetto planivolumetrico potrebbe subire modifiche. Quindi non è possibile sapere con certezza in quali aree ci saranno i parcheggi e in quali altre destinazioni d'uso: è nota sola la percentuale di ciascuna destinazione d'uso. Per questo motivo ho considerato tutti i terreni come unico lotto: la determinazione del valore sarà effettuata considerando le percentuali di destinazione d'uso dell'intera area.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

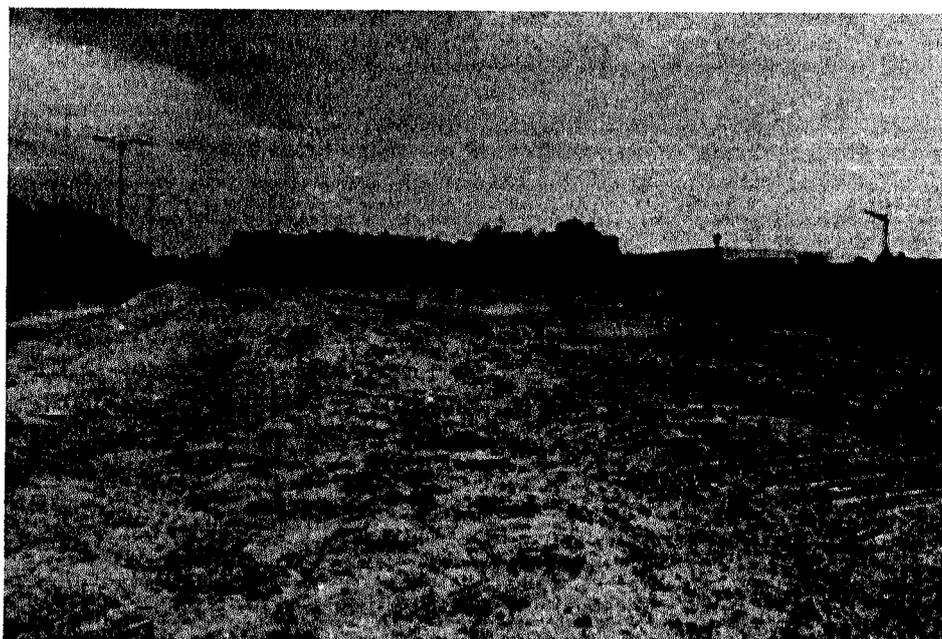
Descrizione: artigianale di cui al corpo 8506

L'immobile è un terreno agricolo che si trova a nord del Comune di Martinengo (BG) in un'area che per il Piano di Governo del Territorio ha destinazione urbanistica "ATv05 - ex P.A. 7 a_Ambito avente destinazione d'uso a servizio" come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Attualmente è incolto.

Superficie complessiva di circa mq **2.240,00**
il terreno risulta di forma triangolare ed orografia piana
Colture erbacee incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità prevista nel Piano Attuativo (ivi chiamata Tangenziale Nord) già realizzata dalle lottizzanti dopo l'adozione del Piano. In particolare: la strada e la rotonda situate a nord sono asfaltate e collaudate; la strada che dalla rotonda scende verso sud per raggiungere il terreno non è ancora terminata a causa della mancata stipulazione della convenzione tra i proprietari dei lotti interessati dal Piano Attuativo.



Il terreno visto da ovest

Descrizione: artigianale di cui al corpo 8514

L'immobile è un terreno agricolo che si trova a nord del Comune di Martinengo (BG) in un'area che per il Piano di Governo del Territorio ha destinazione urbanistica "ATv05 - ex P.A. 7 a_Ambito avente destinazione d'uso a servizio" come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Attualmente è incolto.

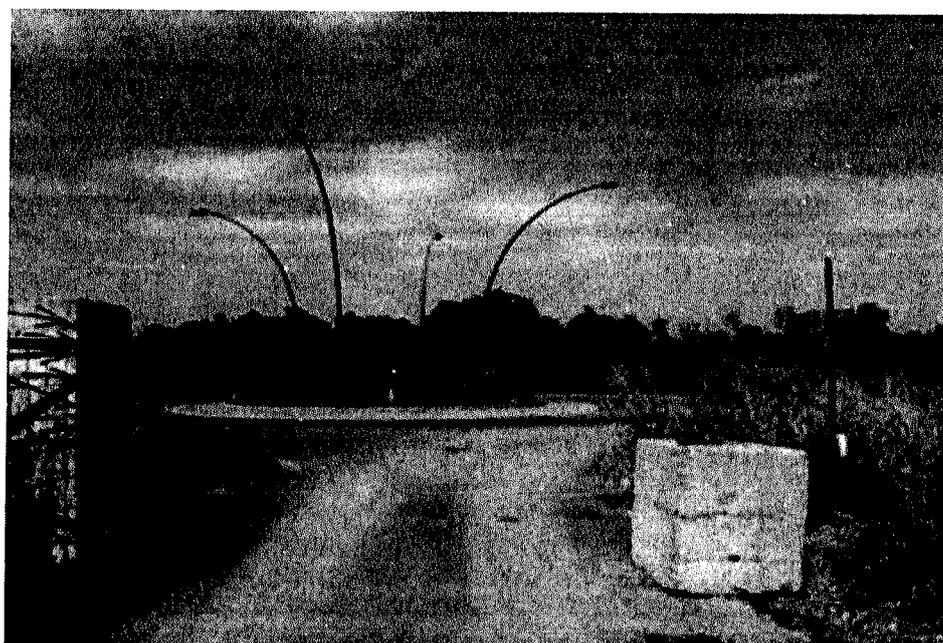
Superficie complessiva di circa mq **2.015,00**
il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana
Colture erbacee incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità prevista nel Piano Attuativo (ivi chiamata Tangenziale Nord) già realizzata dalle lottizzanti dopo l'adozione del Piano. In particolare: la strada e la rotonda situate a nord sono asfaltate e collaudate; la strada che dalla rotonda scende verso sud per raggiungere il terreno non è ancora terminata a causa della mancata stipulazione della convenzione tra i proprietari dei lotti interessati dal Piano Attuativo.



Il terreno visto da est.



La rotonda vista da sud

Descrizione: artigianale di cui al corpo 8633

L'immobile è un terreno agricolo che si trova a nord del Comune di Martinengo (BG) in un'area che per il Piano di Governo del Territorio ha destinazione urbanistica "ATv05 - ex P.A. 7 a_Ambito avente destinazione d'uso a servizio" come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Attualmente è incolto.

Superficie complessiva di circa mq **1.195,00**

il terreno risulta di forma parallelogramma ed orografia piana

Colture erbacee incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità prevista nel Piano Attuativo (ivi chiamata Tangenziale Nord) già realizzata dalle lottizzanti dopo l'adozione del Piano. In particolare: la strada e la rotonda situate a nord sono asfaltate e collaudate; la strada che dalla rotonda scende verso sud per raggiungere il terreno non è ancora terminata a causa della mancata stipulazione della convenzione tra i proprietari dei lotti interessati dal Piano Attuativo.



Il terreno visto da est.

Descrizione: artigianale di cui al corpo 8637

L'immobile è un terreno agricolo che si trova a nord del Comune di Martinengo (BG) in un'area che per il Piano di Governo del Territorio ha destinazione urbanistica "ATv05 - ex P.A. 7 a_Ambito avente destinazione d'uso a servizio" come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Attualmente è incolto.

Superficie complessiva di circa mq **1.570,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia piana

Colture erbacee incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità prevista nel Piano Attuativo (ivi chiamata Tangenziale Nord) già realizzata dalle lottizzanti dopo l'adozione del Piano. In particolare: la strada e la rotonda situate a nord sono asfaltate e collaudate; la strada che dalla rotonda scende verso sud per raggiungere il terreno non è ancora terminata a causa della mancata stipulazione della convenzione tra i proprietari dei lotti interessati dal Piano Attuativo.



Il terreno visto da est.

Descrizione: artigianale di cui al corpo 8638

L'immobile è un terreno agricolo che si trova a nord del Comune di Martinengo (BG) in un'area che per il Piano di Governo del Territorio ha destinazione urbanistica "ATv05 - ex P.A. 7 a_Ambito avente destinazione d'uso a servizio" come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Attualmente è incolto.

Superficie complessiva di circa mq **370,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piana
Colture erbacee incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità prevista nel Piano Attuativo (ivi chiamata Tangenziale Nord) già realizzata dalle lottizzanti dopo l'adozione del Piano. In particolare: la strada e la rotonda situate a nord sono asfaltate e collaudate; la strada che dalla rotonda scende verso sud per raggiungere il terreno non è ancora terminata a causa della mancata stipulazione della convenzione tra i proprietari dei lotti interessati dal Piano Attuativo.



Il terreno visto da nordest.

Descrizione: artigianale di cui al corpo 8644

L'immobile è un terreno agricolo che si trova a nord del Comune di Martinengo (BG) in un'area che per il Piano di Governo del Territorio ha destinazione urbanistica "ATv05 - ex P.A. 7 a_Ambito avente destinazione d'uso a servizio" come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Attualmente è incolto.

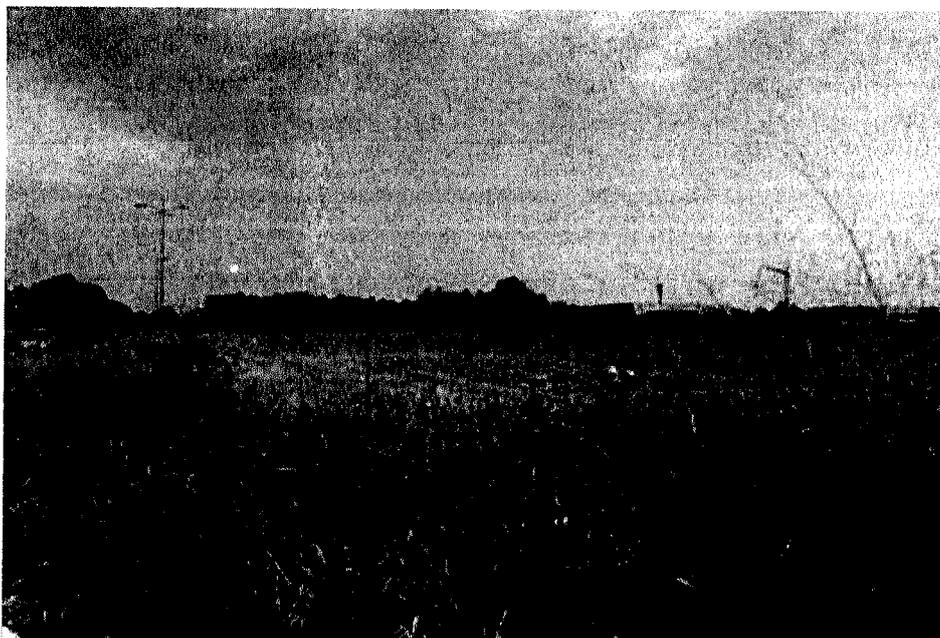
Superficie complessiva di circa mq **10.995,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piana
Colture erbacee incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità prevista nel Piano Attuativo (ivi chiamata Tangenziale Nord) già realizzata dalle lottizzanti dopo l'adozione del Piano. In particolare: la strada e la rotonda situate a nord sono asfaltate e collaudate; la strada che dalla rotonda scende verso sud per raggiungere il terreno non è ancora terminata a causa della mancata stipulazione della convenzione tra i proprietari dei lotti interessati dal Piano Attuativo.



Il terreno visto da nordest.



Il terreno visto da ovest.

Descrizione: artigianale di cui al corpo 8645

L'immobile è un terreno agricolo che si trova a nord del Comune di Martinengo (BG) in un'area che per il Piano di Governo del Territorio ha destinazione urbanistica "ATv05 - ex P.A. 7 a_Ambito avente destinazione d'uso a servizio" come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Attualmente è incolto.

Superficie complessiva di circa mq **2.440,00**
il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia piana
Colture erbacee incolto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è facilmente raggiungibile grazie alla viabilità prevista nel Piano Attuativo (ivi chiamata Tangenziale Nord) già realizzata dalle lottizzanti dopo l'adozione del Piano. In particolare: la strada e la rotonda situate a nord sono asfaltate e collaudate; la strada che dalla rotonda scende verso sud per raggiungere il terreno non è ancora terminata a causa della mancata stipulazione della convenzione tra i proprietari dei lotti interessati dal Piano Attuativo.



Il terreno visto da est.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057,

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8506

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057,

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8514

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057,

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8633

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057,

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8637

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057,

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8638

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057,

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8644

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057,

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8645

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057,

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.26 del 28.05.2008 e successiva variante con delibera n.21 del 27.04.2010
Ambito:	ATv05 - ex PA 7a - Ambiti di trasformazione vigenti
Norme tecniche di attuazione:	ATv05 - ex PA 7a - avente destinazione d'uso a servizio come da progetto di piano attuativo approvato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	80%
Rapporto di copertura:	0,316
Altezza massima ammessa:	10 m (sottotrave)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Il terreno conserva interamente la propria potenzialità edificatoria in quanto ineditato attualmente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: 8506, 8514, 8633, 8637, 8638, 8644 e 8645

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: 8506.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscal [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8506, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 2240, reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 19,09

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 23/04/2010 protocollo n. BG0123580 in atti dal 23/04/2010 presentato il 22/04/2010 (n.123580.1/2010)

Confini: a nordest con il mappale 8654; a sud con il mappale 8507; a ovest con il mappale 8671.

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

I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 8514.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03375190166

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8514, qualità SEMIN IRR ARB, classe 2, superficie catastale 2015, reddito dominicale: € 13,01, reddito agrario: € 16,65

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 23/04/2010 protocollo n. BG0123580 in atti dal 23/04/2010 presentato il 22/04/2010 (n.123580.1/2010)

Confini: a nord con il mappale 8652; a sud con il mappale 8515; ad est con il mappale 8669; ad ovest con il mappale 8645.

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

I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 8633.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8633, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1195, reddito dominicale: € 5,86, reddito agrario: € 6,17

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nord con il mappale 8632; ad est con il mappale 8637; a sud con il mappale 8652; ad ovest con il mappale 8629.

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

I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 8637.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà
Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8637, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1570, reddito dominicale: € 5,27, reddito agrario: € 8,11

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nordest con il mappale 8636; a sud con il mappale 8652; a ovest con il mappale 8633.

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

I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 8638.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8638, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 370, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 1,91

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nord e ovest con il mappale 8636; a sud con il mappale 8654; a est con il mappale 8644.

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

I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 8644.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8644, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 10995, reddito dominicale: € 59,62, reddito agrario: € 88,02

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nord ed est con il mappale 8643; a sud con i mappali 8654 e 8505; a ovest con il mappale 8638.

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

I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 8645.

artigianale sito in Martinengo (BG) CAP: 24057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscal [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED], sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 8645, qualità SEMIN IRRIG ARB, classe 2, superficie catastale 2440, reddito dominicale: € 15,75, reddito agrario: € 20,16

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/10/2010 protocollo n. BG0305168 in atti dal 07/10/2010 presentato il 06/10/2010 (n.305168.1/2010)

Confini: a nord con il mappale 8652; ad est con il mappale 8514; a sud con il mappale 8521; ad ovest con il mappale 8646.

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

I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietari [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 03/06/2004. In forza di atto di compravendita.

Note: Proprietà dei mappali 1167, 1173 e 2195 da cui derivano gli attuali.

Titolare/Proprietario [redacted] dal 03/06/2004 al 10/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott.ssa Giuliana Quarti, in data 03/06/2004, ai nn. 116634/15559; trascritto a Bergamo, in data 04/06/2004, ai nn. 29028/19569.

Note: Proprietà dei mappali 1167, 1173 e 2195 da cui sono poi derivati i mappali 7878, 7874, 7876 con frazionamento del 27/04/2007.

Titolare/Proprietario [redacted] 007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, in data 10/05/2007, ai nn. 162885/48262; trascritto a Bergamo, in data 14/05/2007, ai nn. 30512/17394.

Note: Proprietà dei mappali 7878, 7874, 7876 da cui sono poi derivati i mappali 8506, 8514, 8520 con frazionamento del 23/04/2010, e poi il mappale 8645 con frazionamento del 07/10/2010.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 8506 e 8514 e 8645

Titolare/Proprietario [redacted] dal 03/05/1977 al 26/01/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. A. Volpi, in data 03/05/1977, ai nn. 9305; trascritto a Bergamo, in data 25/05/1977, ai nn. 11046/9162.

Note: Proprietà del mappale 1170.

Titolare/Proprietario [redacted] al 26/01/1998 al 23/04/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. S. Ambrosetti, in data 26/01/1998, ai nn. 68578/15704; trascritto a Bergamo, in data 06/02/1998, ai nn. 4097/3243.

Note: Proprietà del mappale 1170.

Titolare/Proprietario [redacted]. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. G. Fabiano, in data 23/04/2004, ai nn. 36148/17559; trascritto a Bergamo, in data 26/04/2004, ai nn. 21584/14742.

Note: Proprietà del mappale 1170.

Titolare/Proprietario [redacted] (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, in data 10/05/2007, ai nn. 162885/48262; trascritto a Bergamo, in data 14/05/2007, ai nn. 30512/17394.

Note: Il mappale 1170 ha dato origine al mappale 8633 con frazionamento del 07/10/2010.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 8633

Titolare/Proprietario [redacted] dal 05/12/1991 al 23/04/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. C. Leidi, in data 05/12/1991, ai nn. 111536; trascritto a Bergamo, in data 04/01/1992, ai nn. 760/644.

Note: Proprietà del mappale 1171

Titolare/Proprietario [redacted] dal 23/04/2004 al 10/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. G. Fabiano, in data 23/04/2004, ai nn. 36148/17559; trascritto a Bergamo, in data 26/04/2004, ai nn. 21584/14742.

Note: Proprietà del mappale 1171.

Titolare/Proprietario [redacted] dal 10/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, in data 10/05/2007, ai nn. 162885/48262; trascritto a Bergamo, in data 14/05/2007, ai nn. 30512/17394.

Note: Proprietà del mappale 1171 che ha originato i mappali 8637 e 8638 con frazionamento del 07-10-

2010.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 8637 e 8638

Titolare/Proprietario: 1/2 [redacted] 1/2 [redacted]
[redacted] proprietario/i ante ventennio al 23/12/1994. In forza di atto di compravendita.

Note: Proprietà mappale 1172.

Titolare/Proprietario: 1/2 [redacted] 1/6 [redacted]
[redacted] 1/6 [redacted] 1/6 [redacted]
[redacted] dal 23/12/1994 al 15/05/2000. In forza di denuncia di successione; registrato a Romano di Lombardia, in data 20/06/1997, ai nn. 169; trascritto a Bergamo, in data 22/06/1998, ai nn. 22475/17797.

Note: Proprietà del mappale 1172.

Titolare/Proprietario: 1/3 [redacted] 1/3 [redacted]
[redacted] 1/3 [redacted] dal 15/05/2000 al 23/04/2004. In forza di denuncia di successione; registrato a Romano di Lombardia, in data 14/11/2000, ai nn. 352; trascritto a Bergamo, in data 29/08/2002, ai nn. 39581/28651.

Note: Proprietà del mappale 1172.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 23/04/2004 al 10/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. G. Fabiano, in data 23/04/2004, ai nn. 36146/17557; trascritto a Bergamo, in data 26/04/2004, ai nn. 21582/14740.

Note: Proprietà del mappale 1172 che ha originato il mappale 7872 con frazionamento del 27-04-2007.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Jean-Pierre Farhat, in data 10/05/2007, ai nn. 162885/48262; trascritto a Bergamo, in data 14/05/2007, ai nn. 30512/17394.

Note: Proprietà del mappale 7872 che ha originato il mappale 8504 con frazionamento del 23-04-2010, e poi al mappale 8644 con frazionamento del 07-10-2010.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 8644

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] n-
[redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2016 ai nn. 40181/26639.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori del fallimento [redacted] contro
Real Estate Investment S.p.a. iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/09/2011 ai nn. 27052.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. contro Real Estate Investment S.p.a.;
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2017 ai nn. 30514/7695; Importo ipoteca: € 10000000; Im-
porto capitale: € 5000000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8506 e 8514 e 8633 e 8637 e 8638 e 8644 e 8645

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2012 ai nn. 18213/2854; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8506 e 8514 e 8633 e 8637 e 8638 e 8644 e 8645

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ISP OBG srl contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2016 ai nn. 876/661.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2016 ai nn. 40181/26639.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori del fallimento [redacted] contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/09/2016 ai nn. 40906/27092.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di SANPAOLO IMI s.p.a. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2004 ai nn. 51626/14225; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2017 ai nn. 30514/7695; Importo ipoteca: € 10000000; Importo capitale: € 5000000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. 20959/3841; Importo ipoteca: € 1080000; Importo capitale: € 600000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2012 ai nn. 18213/2854; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8637

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ISP OBG srl contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2016 ai nn. 876/661.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2016 ai nn. 40181/26639.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori del fallimento [redacted] contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/09/2016 ai nn. 40906/27092.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di SANPAOLO IMI s.p.a. contro [redacted]
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2004 ai nn. 51626/14225; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. contro [redacted]
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2017 ai nn. 30514/7695; Importo ipoteca: € 10000000; Importo capitale: € 5000000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]
[redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. 20959/3841; Importo ipoteca: € 1080000; Importo capitale: € 600000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]
[redacted] a.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2012 ai nn. 18213/2854; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8638

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ISP OBG srl contro [redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2016 ai nn. 876/661.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]
[redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2016 ai nn. 40181/26639.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori del fallimento [redacted] contro [redacted]
[redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/09/2016 ai nn. 40906/27092.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di SANPAOLO IMI s.p.a. contro [redacted]
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2004 ai nn. 51626/14225; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. contro [redacted]
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2017 ai nn. 30514/7695; Importo ipoteca: € 10000000; Importo capitale: € 5000000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]
[redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. 20959/3841; Importo ipoteca: € 1080000; Importo capitale: € 600000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted]
[redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2012 ai nn. 18213/2854; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8644

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ISP OBG srl contro [redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2016 ai nn. 876/661.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2016 ai nn. 40181/26639.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore di massa dei creditori del fallimento [redacted] s.p.a. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/09/2016 ai nn. 40906/27092.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di SANPAOLO IMI s.p.a. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2004 ai nn. 51626/14225; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2017 ai nn. 30514/7695; Importo ipoteca: € 10000000; Importo capitale: € 5000000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. 20959/3841; Importo ipoteca: € 1080000; Importo capitale: € 600000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito coop. contro [redacted] iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2012 ai nn. 18213/2854; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000.

Dati precedenti relativi ai corpi: 8645

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: 8506
artigianale sito in Martinengo (BG),

Identificativo corpo: 8514
artigianale sito in Martinengo (BG),

Identificativo corpo: 8633
artigianale sito in Martinengo (BG),

Identificativo corpo: 8637
artigianale sito in Martinengo (BG),

Identificativo corpo: 8638
artigianale sito in Martinengo (BG),

Identificativo corpo: 8644
artigianale sito in Martinengo (BG),

Identificativo corpo: 8645
artigianale sito in Martinengo (BG),

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 8506

artigianale sito in Martinengo (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: 8514

artigianale sito in Martinengo (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: 8633

artigianale sito in Martinengo (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: 8637

artigianale sito in Martinengo (BG),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Identificativo corpo: 8638
artigianale sito in Martinengo (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: 8644
artigianale sito in Martinengo (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: 8645
artigianale sito in Martinengo (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
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: 8506

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno in oggetto ha una superficie catastale di 22 are 40 ca, che corrispondono a 2.240 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno zona industriale	sup lorda di pavimento	2.240,00	1,00	2.240,00
		2.240,00		2.240,00

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

Identificativo corpo: 8514

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno in oggetto ha una superficie catastale di 20 are 15 ca, che corrispondono a 2.015 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno zona industriale	sup lorda di pavimento	2.015,00	1,00	2.015,00
		2.015,00		2.015,00

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

Identificativo corpo: 8633

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno in oggetto ha una superficie catastale di 22 are 40 ca, che corrispondono a 2.240 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno zona industriale	sup lorda di pavimento	1.195,00	1,00	1.195,00
		1.195,00		1.195,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compre-

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

Identificativo corpo: 8637

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno in oggetto ha una superficie catastale di 15 are 70 ca, che corrispondono a 1.570 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno zona industriale	sup lorda di pavimento	1.570,00	1,00	1.570,00
		1.570,00		1.570,00

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

Identificativo corpo: 8638

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno in oggetto ha una superficie catastale di 3 are 70 ca, che corrispondono a 370 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno zona industriale	sup lorda di pavimento	370,00	1,00	370,00
		370,00		370,00

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

Identificativo corpo: 8644

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno in oggetto ha una superficie catastale di 1 ha 9 are 95 ca, che corrispondono a 10.995 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno zona industriale	sup lorda di pavimento	10.995,00	1,00	10.995,00
		10.995,00		10.995,00

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

Identificativo corpo: 8645

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno in oggetto ha una superficie catastale di 24 are 40 ca, che corrispondono a 2.440 mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno zona industriale	sup lorda di pavimento	2.440,00	1,00	2.440,00
		2.440,00		2.440,00

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

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

Identificativo corpo: 8506

artigianale sito in Martinengo (BG),

Libero

Note: Il terreno è attualmente incolto.

Identificativo corpo: 8514
artigianale sito in Martinengo (BG),
Libero
Note: Il terreno è attualmente incolto.

Identificativo corpo: 8633
artigianale sito in Martinengo (BG),
Libero
Note: Il terreno è attualmente incolto.

Identificativo corpo: 8637
artigianale sito in Martinengo (BG),
Libero
Note: Il terreno è attualmente incolto.

Identificativo corpo: 8638
artigianale sito in Martinengo (BG),
Libero
Note: Il terreno è attualmente incolto.

Identificativo corpo: 8644
artigianale sito in Martinengo (BG),
Libero
Note: Il terreno è attualmente incolto.

Identificativo corpo: 8645
artigianale sito in Martinengo (BG),
Libero
Note: Il terreno è attualmente incolto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima viene effettuata col metodo del confronto di mercato. Per effettuare tale confronto ho consultato le agenzie immobiliari della zona che si occupano di immobili industriali/commerciali.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Borsino Immobiliare settembre 2017; Agenzia Denti Gian Battista di Martinengo; agenzia Medianord di Torre Boldone (specializzata in immobili industriali e commerciali in tutta la provincia).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 50 €/mq;

Altre fonti di informazione: Ricerca vendite giudiziarie sul sito del Tribunale di Bergamo riguardanti immobili simili nelle vicinanze del comune di Martinengo..

12.3 Valutazione corpi:

8506. artigianale

Martinengo (BG),

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno zona industriale	2.240,00	€ 50,00	€ 112.000,00
Valore corpo			€ 112.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.000,00

8514. artigianale

Martinengo (BG),

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno zona industriale	2.015,00	€ 50,00	€ 100.750,00
Valore corpo			€ 100.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.750,00

8633. artigianale

Martinengo (BG),

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno zona industriale	1.195,00	€ 50,00	€ 59.750,00
Valore corpo			€ 59.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.750,00

8637. artigianale

Martinengo (BG),

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno zona industriale	1.570,00	€ 50,00	€ 78.500,00
Valore corpo			€ 78.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.500,00

8638. artigianale**Martinengo (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno zona industriale	370,00	€ 50,00	€ 18.500,00
Valore corpo			€ 18.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.500,00

8644. artigianale**Martinengo (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno zona industriale	10.995,00	€ 50,00	€ 549.750,00
Valore corpo			€ 549.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 549.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 549.750,00

8645. artigianale**Martinengo (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno zona industriale	2.440,00	€ 50,00	€ 122.000,00
Valore corpo			€ 122.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
8506	artigianale	2.240,00	€ 112.000,00	€ 112.000,00
8514	artigianale	2.015,00	€ 100.750,00	€ 100.750,00
8633	artigianale	1.195,00	€ 59.750,00	€ 59.750,00
8637	artigianale	1.570,00	€ 78.500,00	€ 78.500,00
8638	artigianale	370,00	€ 18.500,00	€ 18.500,00
8644	artigianale	10.995,00	€ 549.750,00	€ 549.750,00
8645	artigianale	2.440,00	€ 122.000,00	€ 122.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(15%)

€ 156.187,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento per difetto	€ -62,50
12.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 885.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 885.000,00

Allegati

- 1) planimetrie degli appartamenti e delle autorimesse a Terno d'Isola
- 2) visura storica degli immobili a Terno d'Isola
- 3) Elaborato planimetrico mappale 4218 Terno d'Isola
- 4) elenco subalterni mappale 4218 Terno d'Isola
- 5) schema con incongruenza planimetria sub.7 rispetto al rogetto approvato
- 6) Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare di Terno d'Isola
- 7) Planimetrie dell'ultima DIA (n.90/2004)
- 8) Sospensione dell'agibilità con elenco documenti mancanti
- 9) Estratto mappa Martinengo con individuazione mappali
- 10) visure immobili di Martinengo
- 11) CDU dei terreni di Martinengo_prot.7103-FAB-li del 2017.04.04
- 12) Relazione tecnica Piano Attuativo Martinengo

12-10-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Camilla Corna
