

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 294/2018**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Colori  
**Codice fiscale:** CLRNDR72A27A794F  
**Studio in:** Via Roma 86 - Ponte S. Pietro  
**Telefono:** 035612296  
**Fax:** 035612296  
**Email:** arch.andreacolori@gmail.com  
**Pec:** andrea.colori@archiworldpec.it

---

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**  
Località/Frazione

**INDICE**

**Lotto: 001 - negozio e autorimessa**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

**Lotto: 002 - appartamento - mansarda - cantina**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

**Lotto: 003 - ufficio**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

**Lotto: 004 - abitazione + autorimessa e area urbana esclusiva**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Martinengo (BG)**  
Località/Frazione

**INDICE**

**Lotto: 005 - immobili in fase di ristrutturazione**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

**Lotto: 006 - terreni**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

**Lotto: 007 - terreni non commerciabili / nullo interesse da parte di terzi**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-07-2019 alle 09-30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Colori  
**Data nomina:** 19-06-2018  
**Data giuramento:** 05-09-2018  
**Data sopralluogo:** 20-05-2019

Beni in Albano Sant'alessandro (BG)

**Lotto: 001 - negozio e autorimessa**

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

**Identificativo corpo: negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 5, particella 911, subalterno 705, indirizzo Via San Francesco D'Assisi, 2, piano S1 - T, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/1, classe 2, consistenza 106 mq, superficie 116 mq., rendita € € 2666.05

**Confini:** del negozio a partire da nord in senso orario: corsello comune su piano interrato su tre lati, vano scala comune e altra unità a sud., della cantina a partire da nord in senso orario: terrapieno, altra unità, corridoio comune, ed infine ancora terrapieno

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

Si è riscontrata corrispondenza tra i dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 5, particella 911, subalterno 19, indirizzo Via San Francesco D'Assisi, 2, piano S1, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 15, rendita € 20.14

**Confini:** a partire da nord in senso orario, locale contatori, altra autorimessa, corsello comune ed infine terrapieno

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

Si è riscontrata corrispondenza tra i dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**2. DESCRIZIONE**

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

negozio posto al piano terra di un edificio a destinazione prettamente residenziale e autorimessa posta al piano interrato I beni facenti parte del lotto 1 sono identificati catastalmente da: - foglio 8 particella 3340 sub. 706 - foglio 8 particella 3340 sub. 701

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale  
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
**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: Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo negozio

negozio al piano terra accessibile da vano scale comune . si evidenzia che l'unità immobiliare è direttamente connessa ad un altro immobile che attualmente risulta utilizzato (destinazione) pizzeria-pasticceria; per dividere fisicamente i due immobili occorre realizzare una parete divisoria lunga circa 4 metri così da rendere gli stessi completamente indipendenti.

al piano interrato è ubicata la cantina accessibile dal vano scala comune o ascensore.

il negozio è costituito da un ampio locale da cui si accede diversi locali così distinti: un ripostiglio, un balcone rivolto a nord, un altro locale, un bagno con antibagno ed un locale con balcone posto ad est.

Superficie complessiva di circa mq **156,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in buono stato manutentivo salvo qualche intervento di manutenzione ordinaria necessario.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b>

	conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **autorimessa**

autorimessa singola posta al piano interrato di edificio a destinazione prevalentemente residenziale. L'autorimessa e' posta al termine del corsello scoperto al piano interrato ove sono presenti altre autorimesse; un vano scale comune consente l'accesso ai piani superiori.

E' posto al piano: INTERRATO

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in discreto stato manutentivo salvo qualche intervento di manutenzione ordinaria necessario.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

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

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Negozi, botteghe [C1]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

**Numero pratica: 6/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: nuova edificazione condominio San Giorgio

Per lavori: licenza di costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1972 al n. di prot. 6-1972

Abitabilità/agibilità in data 10/07/1973 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio

**Negozi, botteghe [C1]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

**Numero pratica: 8866**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: modifiche tavolati interni

Presentazione in data 09/11/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1992 al n. di prot. 8866 CAT.10

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio

**Negozi, botteghe [C1]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

**Numero pratica: 19-1-93**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: cambio destinazione d'uso

Rilascio in data 19/01/1993 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

**Numero pratica: 6/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: nuova edificazione condominio San Giorgio

Per lavori: licenza di costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/04/1972 al n. di prot. 6-1972

Abitabilità/agibilità in data 10/07/1973 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** negozio.

**Negozi, botteghe [C1]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

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

Note: si riscontra la conformità edilizia

**Identificativo corpo:** autorimessa.

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo:** negozio.

**Negozi, botteghe [C1]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 23 del 12-09-2011
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 14 del 15-04-2011
Zona omogenea:	residenziale

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

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

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via San francesco D'Assisi, 2**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: negozio**

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

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: autorimessa**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/12/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

teca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** negozio

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/12/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa

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

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

**Identificativo corpo:** negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via San francesco D'Assisi, 2

**Identificativo corpo:** autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via San francesco D'Assisi, 2

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via San francesco D'Assisi, 2

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** alla data dell'ultimo consuntivo circa € 1200,00

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Alla data dell'ultima assemblea a consuntivo risultava un debito di € 149,00

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato  
**Identificativo corpo:** autorimessa  
**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via San francesco D'Assisi, 2**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** comprese nelle spese del negozio stesso lotto  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** negozio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	136,00	1,00	136,00
cantina	sup lorda di pavimento	8,50	0,10	0,85
balconi	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
<b>156,50</b>				<b>139,85</b>

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale  
 Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Identificativo corpo:** autorimessa

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non è divisibile in quote

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: negozio****Negozi, botteghe [C1] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via San francesco D'Assisi, 2****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/11/2015 con cadenza mensile

Registrato a BERGAMO il 17/12/2015 ai nn.5985

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2022

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****Identificativo corpo: autorimessa****Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via San francesco D'Assisi, 2****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Albano Sant'Alessandro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albano Sant'Alessandro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Albano Sant'Alessandro e comuni limitrofi.

**12.3 Valutazione corpi:****negozio. Negozi, botteghe [C1]****Albano Sant'alessandro (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.850,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
negozio	136,00	€ 1.000,00	€ 136.000,00
cantina	0,85	€ 1.000,00	€ 850,00
balconi	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.850,00
Valore corpo			€ 139.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.850,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 139.850,00
------------------------------------	--------------

**autorimessa. Garage o autorimessa [G]  
Albano Sant'alessandro (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.000,00

Valore corpo	€ 9.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
negozio	Negozi, botteghe [C1]	139,85	€ 139.850,00	€ 139.850,00
autorimessa	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 9.000,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

arrotondamento € -850,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 148.000,00

Valore diritto e quota € 139.051,39

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 148.000,00

## **Lotto: 002 - appartamento - mansarda - cantina**

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

**Identificativo corpo: appartamento - mansarda.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 1700, subalterno 20, piano 4, comune Albano Sant'Alessandro, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2.5, rendita € 187.22

Confini: su tre lati nord-est, nord-ovest e sud-ovest aree comuni al piano terra, a sud-est vano scale comune e altra proprietà

**Identificativo corpo: cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 1700, subalterno 702, indirizzo Via Antonio Meucci, 2, piano S1, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie mq. 6, rendita € 8.68

### **2. DESCRIZIONE**

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

appartamento/mansarda e cantina I beni facenti parte del lotto 2 sono identificati catastalmente da: - foglio 5 particella 1700 sub. 20 - foglio 5 particella 1700 sub. 702

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **appartamento - mansarda**

appartamento posto al piano mansarda situato al quarto ed ultimo piano di una palazzina a destinazione esclusivamente residenziale che si sviluppa su cinque piani tra cui l'ultimo ove è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia:

l'immobile non è dotato di ascensore quindi il vano scale comune dal piano terra porta al piano mansarda; l'appartamento è costituito da un unico locale (monolocale); dallo stesso si accede direttamente al locale bagno adiacente all'ingresso.; si segnala l'inesistenza dell'antibagno.  
posto sul lato opposto dell'ingresso è ubicato un terrazzo a pozzo

Superficie complessiva di circa mq **87,40**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza massima mt. 2.40 in corrispondenza del colmo

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Caratteristiche descrittive**

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Pareti esterne</i>	coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **cantina**

locale cantina posta al piano catastale S1 accessibile da corridoio comune.

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1974

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

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

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

**Numero pratica: 1/74**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: licenza di costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1974 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento - mansarda

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

**Numero pratica: 4/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Note tipo pratica: P.C. in sanatoria per cambio di destinazione d'uso

Per lavori: cambio destinazione d'uso

Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 2305/3493

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento - mansarda

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

**Numero pratica: 1/74**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: licenza di costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1974 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** cantina

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** appartamento - mansarda.

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

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

Note: si riscontra la conformità edilizia

**Identificativo corpo: cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

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

Note: si riscontra la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: appartamento - mansarda.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 23 del 12-09-2011
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 14 del 15-04-2011
Zona omogenea:	residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**Identificativo corpo: cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: appartamento - mansarda.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

**Identificativo corpo: cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via A Meucci, 2**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/11/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di assegnazione -

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

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento - mansarda

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/11/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** cantina

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/12/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento - mansarda

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/12/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 238000; Importo capitale: € 140000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

teca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 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:** appartamento - mansarda

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via A Meucci, 2**

**Identificativo corpo:** cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via A Meucci, 2**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** appartamento - mansarda

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via A Meucci, 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 700,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna spesa insoluta

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via A Meucci, 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** comprese nelle spese riportate per l'appartamento di questo lotto

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** 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:** appartamento - mansarda

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
balcone	sup lorda di pavimento	5,40	0,25	1,35
			<b>87,40</b>	<b>83,35</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** cantina

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non è divisibile in quote

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** appartamento - mansarda

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via A Meucci, 2**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2015 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 23/06/2015 ai nn.3027

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2019

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

**Identificativo corpo:** cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via A Meucci, 2**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2015

Registrato a Bergamo il 23/06/2015 ai nn.3027

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2019

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

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratter-

istiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Albano Sant'Alessandro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albano Sant'Alessandro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Albano Sant'Alessandro e comuni limitrofi.

#### 12.3 Valutazione corpi:

**appartamento - mansarda. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Albano Sant'alessandro (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.842,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	82,00	€ 550,00	€ 45.100,00
balcone	1,35	€ 550,00	€ 742,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.842,50
Valore corpo			€ 45.842,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.842,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.842,50

**cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Albano Sant'alessandro (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento - mansarda	Abitazione di tipo civile [A2]	83,35	€ 45.842,50	€ 45.842,50
cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

arrotondamento € -842,50

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 46.000,00

Valore diritto e quota € 46.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.000,00

## Lotto: 003 - ufficio

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

**Identificativo corpo: ufficio.**

**Ufficio [U] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via G. Marconi, 38**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 5, particella 450, subalterno 713, indirizzo Via G. Marconi, 38, piano T, comune Albano Sant'Alessandro, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 2.5, superficie mq. 42, rendita € 361.52

**Confini:** A partire da nord in senso orario: altra proprietà sub. 712, infine su tre lati area comune sub. 717

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

Si è riscontrata corrispondenza tra i dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

### 2. DESCRIZIONE

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

ufficio posto al piano terra Il bene facente parte del lotto 3 è identificato catastalmente da: - foglio 5 particella 450 sub. 713

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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: Ufficio [U] di cui al corpo ufficio**

ufficio ubicato al piano terra composto da due locali collegati tra loro da ampia apertura e dotati di un solo piccolo bagno.

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: buono

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2017
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: P.E. 19/1955**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: domanda di nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1955 al n. di prot.

Rilascio in data 20/12/1955 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1956 al n. di prot.

NOTE: si evidenzia che nel faldone contenente la pratica edilizia non sono presenti tavole grafiche riguardo l'intervento di conseguenza non è possibile verificarne la conformità edilizia

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: ufficio.****Ufficio [U] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via G. Marconi, 38**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: si evidenzia che nel faldone contenente la pratica edilizia non sono presenti tavole grafiche riguardo l'intervento di conseguenza non è possibile verificarne la conformità edilizia

Note generali:

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: ufficio.****Ufficio [U] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via G. Marconi, 38**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 23 del 12-09-2011
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 14 del 15-04-2011
Zona omogenea:	residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: ufficio.****Ufficio [U] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via G. Marconi, 38**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ufficio

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

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

**Identificativo corpo:** ufficio

Ufficio [U] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via G. Marconi, 38

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** ufficio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ufficio con bagno	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		<b>42,00</b>		<b>42,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non è divisibile in quote

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Albano Sant'Alessandro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albano Sant'Alessandro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Albano Sant'Alessandro e comuni limitrofi.

**12.3 Valutazione corpi:**

ufficio. Ufficio [U]

Albano Sant'alessandro (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio con bagno	42,00	€ 1.300,00	€ 54.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.600,00
Valore corpo			€ 54.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.600,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 13.650,00
<b>Riepilogo:</b>				
<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
ufficio	Ufficio [U]	42,00	€ 54.600,00	€ 13.650,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -600,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 54.000,00
Valore diritto e quota	€ 13.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.000,00
---	-------------

## **Lotto: 004 - abitazione + autorimessa e area urbana esclusiva**

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

**Identificativo corpo: appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 5, particella 1286, subalterno 1, indirizzo Via IV Novembre, 17, piano S1, T, 1, 3, comune Albano Sant'Alessandro, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3.5, superficie mq. 129, rendita € 402.84

**Confini:** a partire da nord in senso orario: dell'appartamento; area comune sub. 701 su 4 lati; dell'area urbana: area urbana sub. 703, area comune sub. 701, e altra proprietà; della cantina: sub. 701 su 4 lati; del sottotetto: sub. 701 su tre lati e altra proprietà sub 2

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 5, particella 1286, subalterno 4, indirizzo Via IV Novembre, 17, piano S1, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie mq. 16, rendita € 20.81

**Confini:** a partire da nord in senso orario: altra proprietà e su restanti lati sub. 701

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 5, particella 1286, subalterno 4, indirizzo Via IV Novembre, 17, piano S1, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie mq. 16, rendita € 20.81

**Confini:** a partire da nord in senso orario: altra proprietà e su restanti lati sub. 701

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

Si è riscontrata corrispondenza tra i dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

### **2. DESCRIZIONE**

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

appartamento e autorimessa I beni facenti parte del lotto 1 sono identificati catastalmente da: - foglio 5 particella 1286 sub. 1 - foglio 5 particella 1286 sub. 4 - foglio 5 particella 1286 sub. 702 (area urbana)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

appartamento posto al piano rialzato di una palazzina di quattro piani fuori terra con area urbana esclusiva di proprietà, piccolo ripostiglio esterno all'abitazione, cantina al piano seminterrato e solaio sottotetto al piano terzo.

l'unità immobiliare a destinazione residenziale è composta da diversi locali accessibili da area esterna comune e vano scale comune:

un area destinata a disimpegno/ingresso consente l'accesso alla zona notte composta da tre stanze con interposto un bagno, mentre la zona giorno è costituita da locale destinato a sala da pranzo con piccola cucina e balcone; infine locale soggiorno adiacente.

Superficie complessiva di circa mq **185,50**

E' posto al piano: terra rialzato, seminterrato e piano terzo la soffitta

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: <b>appartamento</b>

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**  
 Riferito limitatamente a: appartamento

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **autorimessa**

autorimessa posta al piano seminterrato esterna alla proiezione dell'edificio residenziale;  
 si evidenzia l'infiltrazione di acqua per problemi di impermeabilizzazione con la conseguente umidità di risalita presente sulle pareti verticali

E' posto al piano: seminterrato  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

**Numero pratica: P.E. 37/62**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: licenza di costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/11/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/11/1963 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

**Numero pratica: licenza del 10-08-1971**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/1971 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 23 del 12-09-2011
Zona omogenea:	residenziale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 14 del 15-04-2011
Zona omogenea:	residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

**Identificativo corpo: autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG) CAP: 24061, via IV Novembre, 17**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/03/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/03/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** autorimessa

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via IV Novembre, 17**

**Identificativo corpo:** autorimessa

**Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via IV Novembre, 17**

**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via IV Novembre, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: autorimessa

Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via IV Novembre, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Identificativo corpo: appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
cantina	sup lorda di pavimento	17,50	0,10	1,75
sottotetto/solaio	sup lorda di pavimento	35,50	0,10	3,55
ripostiglio esterno	sup lorda di pavimento	12,00	0,10	1,20
balcone	sup lorda di pavimento	5,50	0,25	1,38
<b>185,50</b>				<b>122,88</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

appartamento  
1. Terreno annesso

Posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 93 mq  
Destinazione urbanistica: area urbana esclusiva  
Valore a corpo: € 1000  
Note: il presente accessorio facente parte del Lotto 4 è identificato catastalmente al foglio 5 - particella 1286 - subalterno 702 - Categoria F/1

Identificativo corpo: autorimessa

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non è divisibile in quote

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: appartamento****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via IV Novembre, 17****Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 24/09/2018

Registrato a Bergamo il 04/10/2018 ai nn.2361

Tipologia contratto: sino alla richiesta di restituzione del bene del comodante

Note: in data 24/09/2018 è stato stipulato un CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO tra il sig. OMISSIS e l'anziana madre OMISSIS la quale ha sempre abitato nell'appartamento anche prima della morte del suo coniuge; al coniuge superstite spetterebbe il diritto di abitazione.

**Identificativo corpo: autorimessa****Garage o autorimessa [G] sito in Albano Sant'alessandro (BG), via IV Novembre, 17****Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 24/09/2018

Registrato a Bergamo il 04/10/2018 ai nn.2361

Tipologia contratto: sino alla richiesta di restituzione del bene del comodante

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Albano Sant'Alessandro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albano Sant'Alessandro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Albano Sant'Alessandro e comuni limitrofi.

### 12.3 Valutazione corpi:

**appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno annesso Albano Sant'alessandro (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.448,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	115,00	€ 850,00	€ 97.750,00
cantina	1,75	€ 850,00	€ 1.487,50
sottotetto/solaio	3,55	€ 850,00	€ 3.017,50
ripostiglio esterno	1,20	€ 850,00	€ 1.020,00
balcone	1,38	€ 850,00	€ 1.173,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.448,00
Valore corpo			€ 104.448,00
Valore accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 105.448,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.448,00

**autorimessa. Garage o autorimessa [G] Albano Sant'alessandro (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.000,00
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno annesso	122,88	€ 105.448,00	€ 105.448,00
autorimessa	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -448,00

<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 110.000,00
Valore diritto e quota	€ 110.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 110.000,00</b>
---	---------------------

**Beni in Martinengo (BG)**

**Lotto: 005 - immobili in fase di ristrutturazione**

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

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio).**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via L. Odasio**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 27, particella 1864, subalterno 5, indirizzo Via L. Odasio, piano T-1-2, comune Martinengo, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 5, rendita € 188.51

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 27, particella 1864, subalterno 6, indirizzo Via L. Odasio, piano T-1-2, comune Martinengo, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 2.5, rendita € 94.25

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 27, particella 1864, subalterno 7, indirizzo Via L. Odasio, piano T, comune Martinengo, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 55, rendita € 65.33

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 26, particella 1866, subalterno 702, indirizzo Via L. Odasio, piano S1, comune Martinengo, categoria F/4, rendita € 65.33

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 26, particella 1866, subalterno 703, indirizzo Via L. Odasio, piano S1-T-1-2, comune Martinengo, categoria F/4, rendita € 65.33

*Note generali: Al termine delle opere di ristrutturazione e ampliamento dovrà essere presentato il Tipo Mappale e la Denuncia di Variazione necessaria per la corretta identificazione della proprietà.*

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore).**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Piazza Maggiore**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 27, particella 1864, subalterno 5, indirizzo Via L. Odasio, piano T-1-2, comune Martinengo, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 5, rendita € 188.51

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 27, particella 1864, subalterno 7, indirizzo Via L. Odasio, piano T, comune Martinengo, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 55, rendita € 65.33

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 26, particella 1866, subalterno 702, indirizzo Via L. Odasio, piano S1, comune Martinengo, categoria F/4, rendita € 65.33

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 26, particella 1866, subalterno 703, indirizzo Via L. Odasio, piano S1-T-1-2, comune Martinengo, categoria F/4, rendita € 65.33

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 27, particella 1864, subalterno 4, indirizzo Piazza Maggiore, piano S1-T-1-2, comune Martinengo, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8, rendita € 301.61

*Note generali: Al termine delle opere di ristrutturazione e ampliamento dovrà essere presentato il Tipo Mappale e la Denuncia di Variazione necessaria per la corretta identificazione della proprietà.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Con la presente nota si evidenzia che i due corpi identificati dal Lotto 1 nel Comune di Martinengo sono strettamente connessi anche se differenziati da due pratiche edilizie separate; gli identificativi catastali sono riportati uguali su entrambi i corpi che costituiscono il Lotto in quanto attualmente non hanno più riscontro nei singoli corpi poiché i precedenti immobili sono stati completamente demoliti e sostituiti da altri immobili con disposizioni interne, piani, altezze, completamente diverse. Gli attuali immobili sono in fase di costruzione e quindi non ancora accatastati, quindi come riferimento anche per quanto concerne nell'atto di pignoramento immobiliare si è fatto riferimento catastale ad immobili attualmente superati/diversi, unico metodo per identificare gli immobili stessi. In conclusione il sottoscritto ha differenziato due corpi con due valori distinti per stato di avanzamento lavori (immobili prospicienti via Odasio in stato lavori più avanzato rispetto immobili su Piazza Maggiore) ma l'intervento edilizio essendo strettamente interconnesso (anche per il piano interrato e parti comuni) i due corpi saranno riuniti in un unico lotto di vendita. Risulta praticamente non attuabile la divisione dei due corpi in due Lotti per i motivi sopra descritti.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

**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: Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al corpo immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)**

Trattasi di fabbricato a carattere residenziale, commerciale e terziario in corso di ristrutturazione e ampliamento, posto nella piazza principale del Comune di Martinengo (Bg), corrispondente anche al centro del nucleo storico.

L'intervento di ristrutturazione/nuova costruzione interessa due fabbricati di cui uno prospiciente Piazza Maggiore e l'altro prospiciente Via L. Odasio.

i due interventi sono strettamente correlati tra loro pur essendo distinti da due pratiche edilizie separate.

l'intervento edilizio in essere accomuna le due pratiche avendo l'area interrata a servizio di entrambi i fabbricati infatti è stato realizzato un piano interrato accessibile da montacarichi in comune anche ad altre proprietà ove sono ubicate le autorimesse.

l'intervento interessato da questo corpo (intervento via L. Odasio) prevede la realizzazione di n°6 appartamenti (diversificati per metratura) che attualmente sono già definiti/realizzati per circa il 70% comprendenti divisori interni, tamponamenti esterni, copertura, intonaci interni, falsi telai dei serramenti, impianto idrico, impianto termico, ed elettrico, ma mancanti di serramenti, caldaie, porte interne, pavimenti rivestimenti, sanitari, intonaci esterni, finiture parti comuni vano scale.

Superficie complessiva di circa mq **480,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967 ma attualmente in fase di ristrutturazione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Condizioni generali dell'immobile:** intervento edilizio attualmente in fase di esecuzione (lavori fermi)

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	attualmente non funzionante per mancanza di caldaia
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

**Descrizione: Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al corpo immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)**

Trattasi di fabbricato a carattere residenziale, commerciale e terziario in corso di ristrutturazione e ampliamento, posto nella piazza principale del Comune di Martinengo (Bg), corrispondente anche al centro del nucleo storico.

L'intervento di ristrutturazione/nuova costruzione interessa due fabbricati di cui uno prospiciente Piazza Maggiore e l'altro prospiciente Via L. Odasio.

i due interventi sono strettamente correlati tra loro pur essendo distinti da due pratiche edilizie separate.

l'intervento edilizio in essere accomuna le due pratiche avendo l'area interrata a servizio di entrambi i fabbricati infatti è stato realizzato un piano interrato accessibile da montacarichi in comune anche ad altre proprietà ove sono ubicate le autorimesse.

L'intervento interessato da questo corpo (intervento Piazza Maggiore) prevede la realizzazione di appartamenti al piano primo e secondo e negozi al piano terra che attualmente non sono definiti/realizzati (stato avanzamento lavori al 35% circa) comprendenti copertura, opere strutturali, tamponamenti esterni

e demolizione dei vecchi tavolati divisori interni secondo disegni progettuali presentati in comune con adeguata pratica edilizia; sono mancanti tutte le opere sia di finitura che di realizzazione di divisori interni, tamponamenti esterni, intonaci interni, falsi telai dei serramenti, impianto idrico, impianto termico, ed elettrico, ma mancanti di serramenti, caldaie, porte interne, pavimenti rivestimenti, sanitari, intonaci esterni, finiture parti comuni vano scale.

al presente corpo viene associata la realizzazione del piano interrato dove sono ubicate le autorimesse e le cantine accessibili sia dal vano scale dell'intervento via L. Odasio che dall'intervento Piazza Maggiore. (corpi distinti ma unico lotto essendo strettamente interconnessi)

Superficie complessiva di circa mq **1.090,00**

E' posto al piano: interrato, terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967 ma attualmente in fase di ristrutturazione

ha un'altezza utile interna di circa m. minimo 2.70

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

**Condizioni generali dell'immobile:** intervento edilizio attualmente in fase di esecuzione (lavori fermi)

**Impianti (conformità e certificazioni)**

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via L. Odasio**

**Numero pratica: 23/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di edificio

Rilascio in data 20/12/2004 al n. di prot. 8996

NOTE: Permesso di costruire n. 23/2004, n. 5996 di protocollo – ristrutturazione di edificio, ristrutturazione parziale, demolizione e ricostruzione edificio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via L. Odasio**

**Numero pratica: 15/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: prima variante al permesso di costruire 23/2004

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 15624

NOTE: Denuncia di Inizio Attività n. 151/2005, n. 15624 di protocollo – prima variante al permesso di costruire n. 23/2004 relativa a quanto segue: » non realizzazione del secondo piano interrato; » modifica delle scale dei due fabbricati con l'eliminazione dell'ascensore nel fabbricato di Via Odasio; » parziale demolizione e ricostruzione del fabbricato di Piazza Maggiore per la parte rivolta verso il cortile interno; » spostamento delle murature dei box al piano interrato; » modifica dei tavolati interni e delle finestre e portefinestre dei vari appartamenti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via L. Odasio**

**Numero pratica: 207/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione e completamento

Rilascio in data 13/11/2008 al n. di prot. 13956

NOTE: Denuncia di Inizio Attività n. 207/08, n. 13956 di protocollo – ultimazione delle opere di cui alla DIA n. 151/2005, relativamente a quanto segue: » realizzazione e completamento struttura di edificio in parte già esistente; » realizzazione opere di finitura interne ed esterne relative all'intero edificio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via L. Odasio**

**Numero pratica: 110/2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: permesso di costruire accertamento di conformità

Per lavori: ristrutturazione edificio in via Odasio

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 23/11/2011 al n. di prot. 22967

NOTE: Permesso di costruire accertamento conformità n. 110/2011, n. 22967 di protocollo – ristrutturazione edificio in Via Odasio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Piazza Maggiore**

**Numero pratica: 23/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di edificio

Rilascio in data 20/12/2004 al n. di prot. 8996

NOTE: Permesso di costruire n. 23/2004, n. 5996 di protocollo – ristrutturazione di edificio, ristrutturazione parziale, demolizione e ricostruzione edificio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Piazza Maggiore**

**Numero pratica: 15/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: prima variante al permesso di costruire 23/2004

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 15624

NOTE: Denuncia di Inizio Attività n. 151/2005, n. 15624 di protocollo – prima variante al permesso di costruire n. 23/2004 relativa a quanto segue: » non realizzazione del secondo piano interrato; » modifica delle scale dei due fabbricati con l'eliminazione dell'ascensore nel fabbricato di Via Odasio; » parziale demolizione e ricostruzione del fabbricato di Piazza Maggiore per la parte rivolta verso il cortile interno; » spostamento delle murature dei box al piano interrato; » modifica dei tavolati interni e delle finestre e portefinestre dei vari appartamenti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Piazza Maggiore**

**Numero pratica: 207/08**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione e completamento

Rilascio in data 13/11/2008 al n. di prot. 13956

NOTE: Denuncia di Inizio Attività n. 207/08, n. 13956 di protocollo – ultimazione delle opere di cui alla DIA n. 151/2005, relativamente a quanto segue: » realizzazione e completamento struttura di edificio in parte già esistente; » realizzazione opere di finitura interne ed esterne relative all'intero edificio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Piazza Maggiore**

**Numero pratica: 108/2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento edificio Piazza Maggiore

Oggetto: ristrutturazione

NOTE: Permesso di costruire n. 108/2011, n. 20696 di protocollo – ristrutturazione e ampliamento edificio in Piazza Maggiore.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio).**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via L. Odasio**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: in fase di realizzazione quindi i lavori previsti attualmente non sono ancora stati ultimati

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore).**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Piazza Maggiore**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: in fase di realizzazione quindi i lavori previsti attualmente non sono ancora stati ultimati

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio).**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via L. Odasio**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 43 del 19/08/2012
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 19 Agosto 2012, classifica la proprietà in questione nel modo che segue: - classe di intervenibilità: parte intervenibilità medio/bassa – interventi consentiti fino alla sostituzione parziale degli immobili; parte intervenibilità medio/alta – interventi consentiti fino alla sostituzione totale degli immobili, fatta eccezione per gli elementi da salvaguardare come le facciate di pregio.

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore).**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Piazza Maggiore**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 43 del 19/08/2012
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 19 Agosto 2012, classifica la proprietà in questione nel modo che segue: - classe di intervenibilità: parte intervenibilità medio/bassa – interventi consentiti fino alla sostituzione parziale degli immobili; parte intervenibilità medio/alta – interventi consentiti fino alla sostituzione totale degli immobili, fatta eccezione per gli elementi da salvaguardare come le facciate di pregio.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per rilascio di permesso di costruire
Estremi delle convenzioni:	data 19 Ottobre 2011, repertorio n. 45970 a rogito del notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo.
Obblighi derivanti:	nelle premesse è specificato che la convenzione riguarda esclusivamente il solo mappale n. 1864/4 con accesso da Piazza Maggiore; • al punto a. dell'articolo 4 la società Il Tetto S.r.l. si è impegnata a trasferire al Comune di Martinengo la titolarità e la piena disponibilità del progetto di riqualificazione di Piazza Maggiore predisposto dagli architetti Giacomo Zanetti e Massimiliano Gamba; • al punto b. del medesimo articolo la società Il Tetto S.r.l. si è impegnata a corrispondere le seguenti somme: » monetizzazione standard .....: € 20.233,20; » oneri di urbanizzazione primaria.....: € 3.608,62; » oneri di urbanizzazione secondaria .....: € 7.227,93; » contributo sul costo di costruzione.....: €

8.289,94, per un totale complessivo pari a € 39.359,69. Nel medesimo articolo è dato atto che la società Il Tetto S.r.l. ha versato tale somma in data 12 Ottobre 2011; • al punto c. del medesimo articolo la società Il Tetto S.r.l. si è impegnata a corrispondere la somma pari a € 126.596,40 a titolo di contributo per la riqualificazione di Piazza Maggiore. Tale somma dovrà essere versata a semplice richiesta da parte dell'amministrazione comunale; • all'articolo 5 è precisato che la convenzione ha validità per la durata di anni cinque con scadenza in data 18 Ottobre 2016.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio).**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via L. Odasio**

Informazioni in merito alla conformità catastale: schede catastali antecedenti all'intervento in essere (ristrutturazione/nuova edificazione) non essendo ultimata la ristrutturazione/nuova edificazione le schede non sono state ancora modificate

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore).**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Piazza Maggiore**

Informazioni in merito alla conformità catastale: schede catastali antecedenti all'intervento in essere (ristrutturazione/nuova edificazione) non essendo ultimata la ristrutturazione/nuova edificazione le schede non sono state ancora modificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/1976 al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/09/2001 al. In forza di denuncia di successione.

Note: Provenienza riguardante solo sub. 702

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/10/2003 al. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Provenienza riguardante solo sub. 702 Si precisa che è stato stipulato Atto di individuazione catastale del 30-07-2013 rep n.53877/30443 a rogito notaio S. Russo trascritto il 1-8-2013 ai n. 32012/21861

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto di individuazione catastale stipulato in data 30 luglio 2013 rep. n° 53877/30443 a rogito notaio S. Russo trascritto in data 1-8-2013 ai n. 32013/21862

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/1976 al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione

dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto di individuazione catastale stipulato in data 30 luglio 2013 rep. n° 53877/30443 a rogito notaio S. Russo trascritto in data 1-8-2013 ai n. 32013/21862

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4000000; Importo capitale: € 2000000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4000000; Importo capitale: € 2000000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)

## 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:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG), Via L. Odasio**

**Identificativo corpo:** immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG), Piazza Maggiore**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG), Piazza Maggiore**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG), Piazza Maggiore**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fine di semplificare il conteggio in merito alla consistenza delle superfici si sono considerati i metri quadrati di superficie residenziale realizzati senza riduzioni da coefficiente, compreso le superfici dei balconi, marciapiedi, parti comuni, ridotte con il coefficiente correttivo poi la somma moltiplicati per un costo unitario in relazione allo stato di avanzamento lavori (in merito a questo corpo € 680 al mq.).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	480,00	1,00	480,00
			<b>480,00</b>	<b>480,00</b>

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

**Identificativo corpo:** immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fine di semplificare il conteggio in merito alla consistenza delle superfici si sono considerati i metri quadrati di superficie residenziale realizzati senza riduzioni da coefficiente, compreso le superfici dei balconi, marciapiedi, parti comuni, ridotte con il coefficiente correttivo poi la somma moltiplicati per un costo unitario in relazione allo stato di avanzamento lavori (in merito a questo corpo € 430 al mq.). In questo specifico corpo (intervento Piazza Maggiore) sono stati conteggiati le superfici delle autorimesse valutandole € 350 al mq. sempre in funzione dello stato avanzamento lavori (le superfici sono inerenti alle sole autorimesse ma il prezzo unitario contempla anche le parti comuni interrate)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
superficie utile	sup lorda di pavi- mento	750,00	1,00	750,00
superfici interrato - autorimesse	sup lorda di pavi- mento	340,00	1,00	340,00
		<b>1.090,00</b>		<b>1.090,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non è comodamente divisibile in quanto gli immobili sono interconnessi tra loro

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG), Via L. Odasio**

**Libero**

Note: attualmente gli immobili sono interessati da un cantiere edile.

**Identificativo corpo: immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Martinengo (BG), Piazza Maggiore**

**Libero**

Note: attualmente gli immobili sono interessati da un cantiere edile.

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

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Martinengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: comune di Martinengo e zone limitrofe.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio). Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] Martinengo (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 326.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	480,00	€ 680,00	€ 326.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 326.400,00
Valore corpo			€ 326.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 326.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 326.400,00

#### immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore). Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] Martinengo (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 441.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie utile	750,00	€ 430,00	€ 322.500,00
superfici interrato - auto-rimesse	340,00	€ 350,00	€ 119.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 441.500,00
Valore corpo			€ 441.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 441.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 441.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
immobili in fase di ristrutturazione totale (via Odasio)	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]	480,00	€ 326.400,00	€ 326.400,00
immobili in fase di ristrutturazione totale (Piazza Maggiore)	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]	1.090,00	€ 441.500,00	€ 441.500,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

arrotondamento € -2.900,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 765.000,00

Valore diritto e quota € 765.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 765.000,00

**Lotto: 006 - terreni****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4.****agricolo sito in**

Note: Si riscontra un'inesattezza nella NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DELLA PROCEDURA in quanto le superfici dei terreni sono riportate in ettari quando le dimensioni sono are. Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e precisamente nei due terreni foglio 9 mappale 2175 e 2722 non sono rispettivamente 30 e 12.4 ettari ma 30 e 12.4 are (la differenza di superficie è rilevante). Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e nella CERTIFICAZIONE NOTARILE precisamente attualmente non risultano intestati al sig. OMISSIS due terreni anche se di modesta entità così riportati: foglio 9 mappale 1589 e 1590

**Quota e tipologia del diritto****1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 2175, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale are 30, reddito dominicale: € € 0.77, reddito agrario: € € 0.46

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 2279, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale are 8, reddito dominicale: € € 0.21, reddito agrario: € € 0.12

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 2722, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 12.40, reddito dominicale: € € 6.08, reddito agrario: € € 6.40

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

Si riscontra un'inesattezza nella NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DELLA PROCEDURA in quanto le superfici dei terreni sono riportate in ettari quando le dimensioni sono are. Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e precisamente nei due terreni foglio 9 mappale 2175 e 2722 non sono rispettivamente 30 e 12.4 ettari ma 30 e 12.4 are (la differenza di superficie è rilevante). Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e nella CERTIFICAZIONE NOTARILE precisamente attualmente non risultano intestati al sig. [REDACTED] due terreni anche se di modesta entità così riportati: foglio 9 mappale 1589 e 1590

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** in centro storico normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**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: agricolo di cui al corpo terreni proprietà per 1/4**

in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente si evidenzia che:  
in merito a:

i mappali 2175 e 2722 rispettivamente di are 30 e di are 12.40 sono destinati ad ambiti disciplinati dal Parco Regionale del Serio: Zona di riqualificazione ambientale all'interno del Parco Regionale del Serio, di cui alle relative disposizioni dell'art. 12 delle N.T.A. del P.T.C.; interessati per la loro totalità nei limiti di fascia fluviale di tutela paesaggistica (art. 25 del P.T.C.). entrambi i mappali sono localizzati perpendicolarmente a ridosso del fiume Serio e di dimensioni reali attualmente non verificabili se non a seguito di accurato rilievo strumentale anche perché l'alveo del fiume stesso negli anni ha subito spostamenti che potrebbero aver variato i confini.

il mappale 2279 è identificato nel P.G.T. e più precisamente nel Piano sei Servizi è rappresentato nella Categoria 3 - Spazi Pubblici a parco per gioco e lo sport.

il terreno risulta di forma simil rettangolare per tutti i mappali in questo lotto ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** i mappali interessati da questo lotto sono in totale stato di abbandono ormai infestati da arbusti e piante infestanti

**Impianti (conformità e certificazioni)**

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4.**  
**agricolo sito in**

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4.**  
**agricolo sito in**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 43 del 19/08/2012
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4.  
agricolo sito in**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1964 al 19/09/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/09/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: presentata dichiarazione integrativa denuncia n.1034 vol 9990/14 del 29-05-2014 trascritta a Bergamo il 4-12-2014 ai nn. 44314/31351

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreni proprietà per 1/4

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4  
agricolo sito in Martinengo (BG),**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non risulta comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il valore dell'immobile/terreni è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Martinengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: comune di Martinengo e zone limitrofe.

### 12.3 Valutazione corpi:

terreni proprietà per 1/4. agricolo  
 Martinengo (BG),

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 10.000,00
Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreni proprietà per 1/4	agricolo	0,00	€ 10.000,00	€ 2.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 10.000,00
Valore diritto e quota	€ 2.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.000,00
---	-------------

**Lotto: 007 - terreni non commerciabili / nullo interesse da parte di terzi****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4 non commerciabili.****agricolo sito in**

Note: Si riscontra un'inesattezza nella NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DELLA PROCEDURA in quanto le superfici dei terreni sono riportate in ettari quando le dimensioni sono are. (la differenza di superficie è rilevante). Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e nella CERTIFICAZIONE NOTARILE precisamente attualmente non risultano intestati al sig. OMISSIS due terreni nel comune di Martinengo così riportati: foglio 9 mappale 1589 e 1590.

**Quota e tipologia del diritto****1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 3040, qualità sem. irr. arb., classe 1, superficie catastale are 2.40, reddito dominicale: € € 2.05, reddito agrario: € € 2.05

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 3074, qualità semin. irrig., classe 2, superficie catastale are 5, reddito dominicale: € € 2.97, reddito agrario: € € 4.00

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 3380, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale are 2.5, reddito dominicale: € € 0.05, reddito agrario: € € 0.03

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 3381, qualità incolt. prod, classe U, superficie catastale are 3.30, reddito dominicale: € € 0.09, reddito agrario: € € 0.05

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 4886, qualità sem. irr. arb., classe 1, superficie catastale are 2.20, reddito dominicale: € € 1.76, reddito agrario: € € 1.87

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5120, qualità sem. irr. arb., classe 1, superficie catastale are 4, reddito dominicale: € € 3.20, reddito agrario: € € 3.41

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5688, qualità sem. irr. arb., classe 2, superficie catastale are 8.65, reddito dominicale: € € 6.03, reddito agrario: € € 7.15

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 5690, qualità sem. irr. arb., classe 2, superficie catastale are 5.6, reddito dominicale: € € 3.53, reddito agrario: € € 4.18

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

Si riscontra un'inesattezza nella NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DELLA PROCEDURA in quanto le superfici dei terreni sono riportate in ettari quando le dimensioni sono are. (la dif-

ferenza di superficie è rilevante). Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e nella CERTIFICAZIONE NOTARILE precisamente attualmente non risultano intestati al [redacted] terreni anche se di modesta entità così riportati: foglio 9 mappale 1589 e 1590

#### **Identificativo corpo: terreni proprietà per 2/12 non commerciabili.**

##### **agricolo sito in**

Note: Si riscontra un'inesattezza nella NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DELLA PROCEDURA in quanto le superfici dei terreni sono riportate in ettari quando le dimensioni sono are. Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e precisamente nei due terreni foglio 9 mappale 2175 e 2722 non sono rispettivamente 30 e 12.4 ettari ma 30 e 12.4 are (la differenza di superficie è rilevante). Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e nella CERTIFICAZIONE NOTARILE precisamente attualmente non risultano intestati al sig. OMISSIS due terreni anche se di modesta entità così riportati: foglio 9 mappale 1589 e 1590

##### **Quota e tipologia del diritto**

##### **2/12 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Martinengo, foglio 9, particella 3636, qualità sem. irr. arb., classe 1, superficie catastale are 4.35, reddito dominicale: € € 3.48, reddito agrario: € € 3.71

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

Si riscontra un'inesattezza nella NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DELLA PROCEDURA in quanto le superfici dei terreni sono riportate in ettari quando le dimensioni sono are. Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e precisamente nei due terreni foglio 9 mappale 2175 e 2722 non sono rispettivamente 30 e 12.4 ettari ma 30 e 12.4 are (la differenza di superficie è rilevante). Si riscontra un'inesattezza nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, e nella CERTIFICAZIONE NOTARILE precisamente attualmente non risultano intestati al sig. [redacted] terreni anche se di modesta entità così riportati: foglio 9 mappale 1589 e 1590

## **2. DESCRIZIONE**

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

in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente si evidenzia che i terreni menzionati in questo lotto fanno parte di reliquati stradali derivati da vecchi frazionamenti relativi alla viabilità e/o standards urbanistici, fasce di rispetto stradali di vecchie lottizzazioni risalenti agli anni 50 e 60; per tali appezzamenti non è mai stata formalizzato l'accorpamento al demanio stradale comunale. in conclusione tali appezzamenti non sono commerciabili anche perché di nullo interesse da parte di terzi.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

**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: **agricolo di cui al corpo terreni proprietà per 1/4 non commerciabili**

in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente si evidenzia che i terreni menzionati in questo lotto fanno parte di reliquati stradali derivati da vecchi frazionamenti relativi alla viabilità e/o standards urbanistici, fasce di rispetto stradali di vecchie lottizzazioni risalenti agli anni 50 e 60; per tali appezzamenti non è mai stata formalizzato l'accorpamento al demanio stradale comunale. in conclusione tali appezzamenti non sono commerciabili anche perché di nullo interesse da parte di terzi.

### **Impianti (conformità e certificazioni)**

**Descrizione: agricolo di cui al corpo terreni proprietà per 2/12 non commerciabili**

in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente si evidenzia che i terreni menzionati in questo lotto fanno parte di reliquati stradali derivati da vecchi frazionamenti relativi alla viabilità e/o standards urbanistici, fasce di rispetto stradali di vecchie lottizzazioni risalenti agli anni 50 e 60; per tali appezzamenti non è mai stata formalizzato l'accorpamento al demanio stradale comunale. in conclusione tali appezzamenti non sono commerciabili anche perché di nullo interesse da parte di terzi.

## **3. PRATICHE EDILIZIE**

### **3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4 non commerciabili.  
agricolo sito in**

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 2/12 non commerciabili.  
agricolo sito in**

## **4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4 non commerciabili.  
agricolo sito in**

Strumento urbanistico Vigente: Piano Governo del Territorio

In forza della delibera: n° 43 del 19/08/2012

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 2/12 non commerciabili.  
agricolo sito in**

## **5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4 non commerciabili.  
agricolo sito in**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 2/12 non commerciabili.  
agricolo sito in**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1964 al 19/09/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/09/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: presentata dichiarazione integrativa denuncia n.1034 vol 9990/14 del 29-05-2014 trascritta a Bergamo il 4-12-2014 ai nn. 44314/31351

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreni proprietà per 1/4 non commerciabili

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/11/1964 al 19/09/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/09/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: presentata dichiarazione integrativa denuncia n.1034 vol 9990/14 del 29-05-2014 trascritta a Bergamo il 4-12-2014 ai nn. 44314/31351

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreni proprietà per 2/12 non commerciabili

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreni proprietà per 1/4 non commerciabili

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 462808; Importo capitale: € 400000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreni proprietà per 2/12 non commerciabili

**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: terreni proprietà per 1/4 non commerciabili**  
agricolo sito in Martinengo (BG),

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 2/12 non commerciabili**  
agricolo sito in Martinengo (BG),

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 1/4 non commerciabili**  
agricolo sito in Martinengo (BG),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: terreni proprietà per 2/12 non commerciabili**  
agricolo sito in Martinengo (BG),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** terreni proprietà per 1/4 non commerciabili

**Identificativo corpo:** terreni proprietà per 2/12 non commerciabili

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non risulta comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** terreni proprietà per 1/4 non commerciabili  
agricolo sito in Martinengo (BG),  
Libero

**Identificativo corpo:** terreni proprietà per 2/12 non commerciabili  
agricolo sito in Martinengo (BG),  
Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il valore dell'immobile/terreni è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Martinengo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: comune di Martinengo e zone limitrofe.

**12.3 Valutazione corpi:****terreni proprietà per 1/4 non commerciabili. agricolo  
Martinengo (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**terreni proprietà per 2/12 non commerciabili. agricolo  
Martinengo (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreni proprietà per 1/4 non commerciabili	agricolo	0,00	€ 0,00	€ 0,00
terreni proprietà per 2/12 non commerciabili	agricolo	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**Valore intero medio ponderale € 0  
Valore diritto e quota € 0**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

**Allegati**

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ALLEGATO 3 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 6  
ALLEGATO 4 - P.E. LOTTO 1  
ALLEGATO 5 - CONTRATTO AFFITTO LOTTO 1  
ALLEGATO 6 - CONTRATTO AFFITTO LOTTO 2  
ALLEGATO 7 - P.E. LOTTO 3  
ALLEGATO 8 - P.E. LOTTO 4  
ALLEGATO 9 - CONTRATTO COMODATO LOTTO 4  
ALLEGATO 10 - P.E. LOTTO 5 CORPO 1  
ALLEGATO 11 - P.E. LOTTO 5 CORPO 2  
ALLEGATO 12 - CONVENZIONE URBANISTICA LOTTO 5 CORPO 2  
ALLEGATO 13 - PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI  
ALLEGATO 14 - SUCCINTA  
ALLEGATO 15 - DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

10-06-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Colori**



**STUDIO DI ARCHITETTURA  
ED URBANISTICA**

**DOTT. ARCH. ANDREA COLORI**

VIA ROMA, 86  
24036 PONTE SAN PIETRO "BG"  
TEL. FAX +39 035 612 296  
CELL. 333 264 6360  
E-MAIL [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)

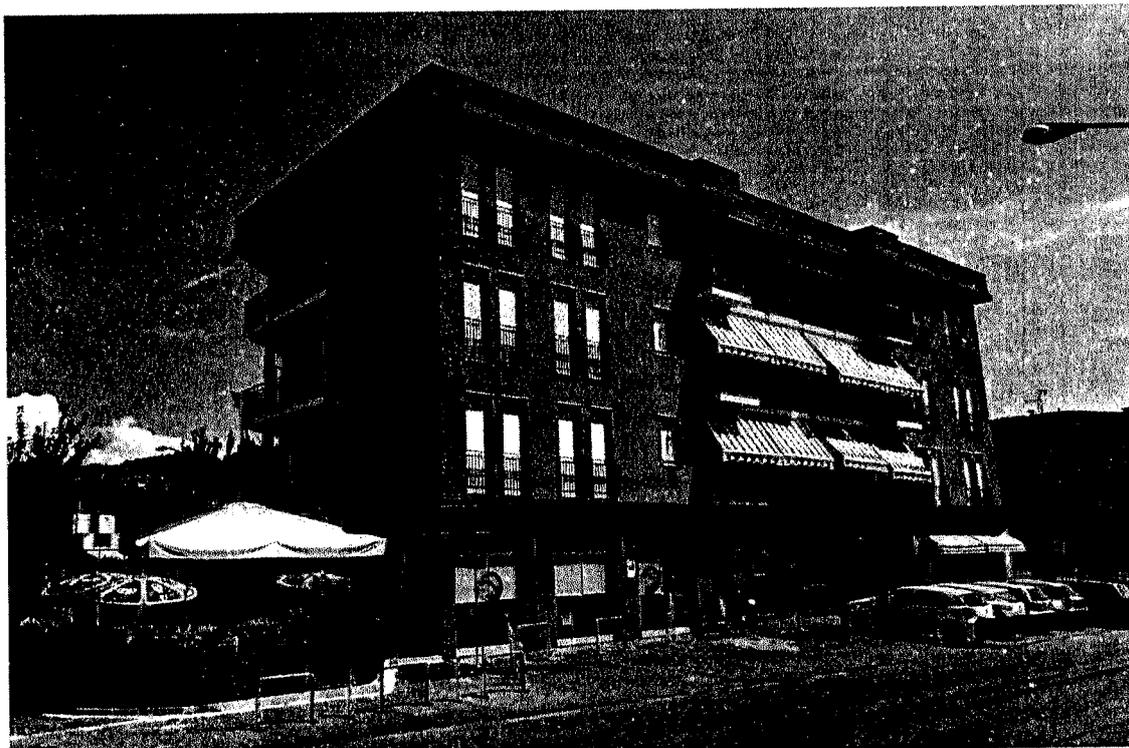
**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa G. Golinelli**

**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA**

Procedura:	N. 294/18 REG. ES. IMM.
promossa da :	BANCO BPM S.P.A.
Contro :	

**LOTTO 1 – IMMOBILE FGL. 5 - PART. 911 - SUB. 705 E SUB. 19**

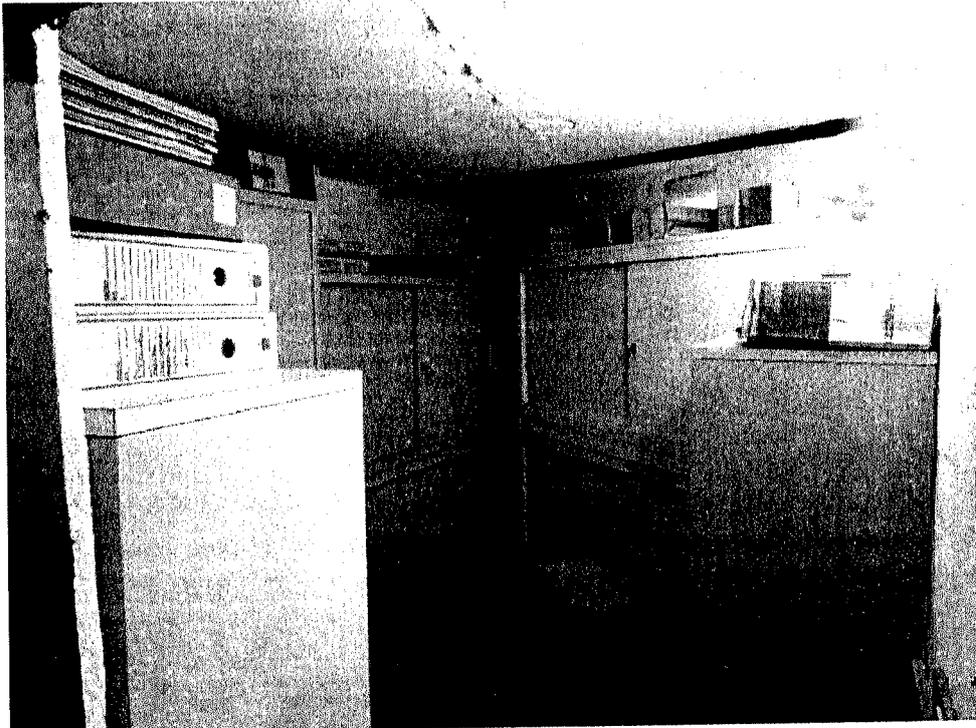


FRONTE VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI



LOCALE INTERNO COMUNICANTE CON ATTIVITA' COMMERCIALE/ALIMENTARI

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



LOCALE CANTINA



BAGNO

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



CORSELLO SCOPERTO PER ACCESSO ALL'AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO  
IMMOBILE FGL. 5 - PART. 911 - SUB. 19



AUTORIMESSA

**LOTTO 2** – IMMOBILE FGL. 5 - PART. 1700 - SUBB. 20, 702



MANSARDA FRONTE STRADA COMUNALE

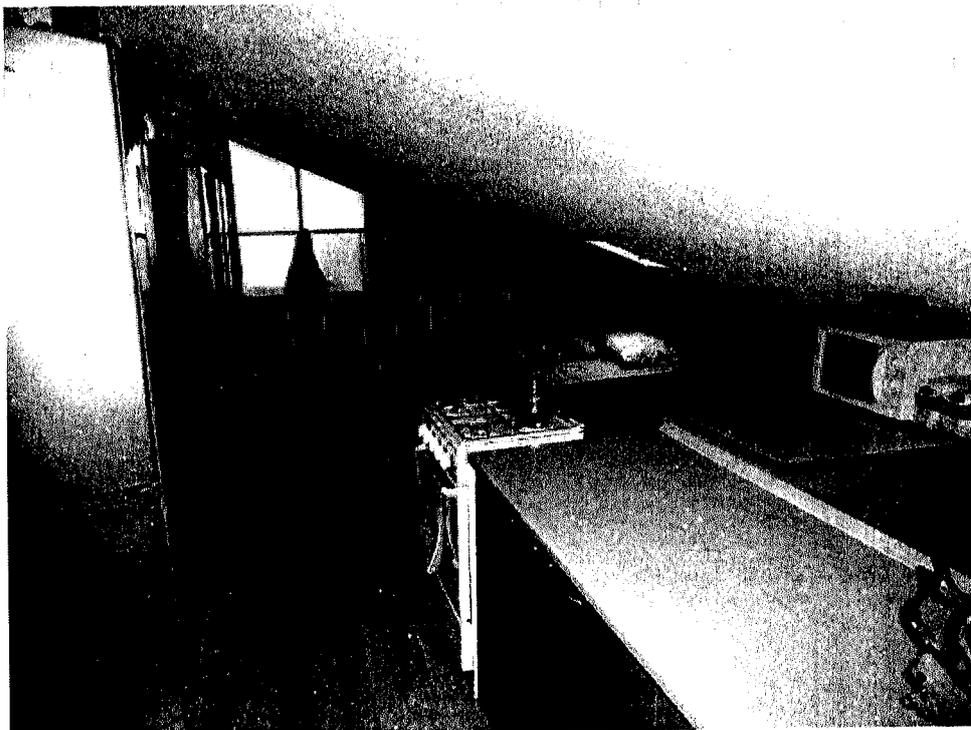
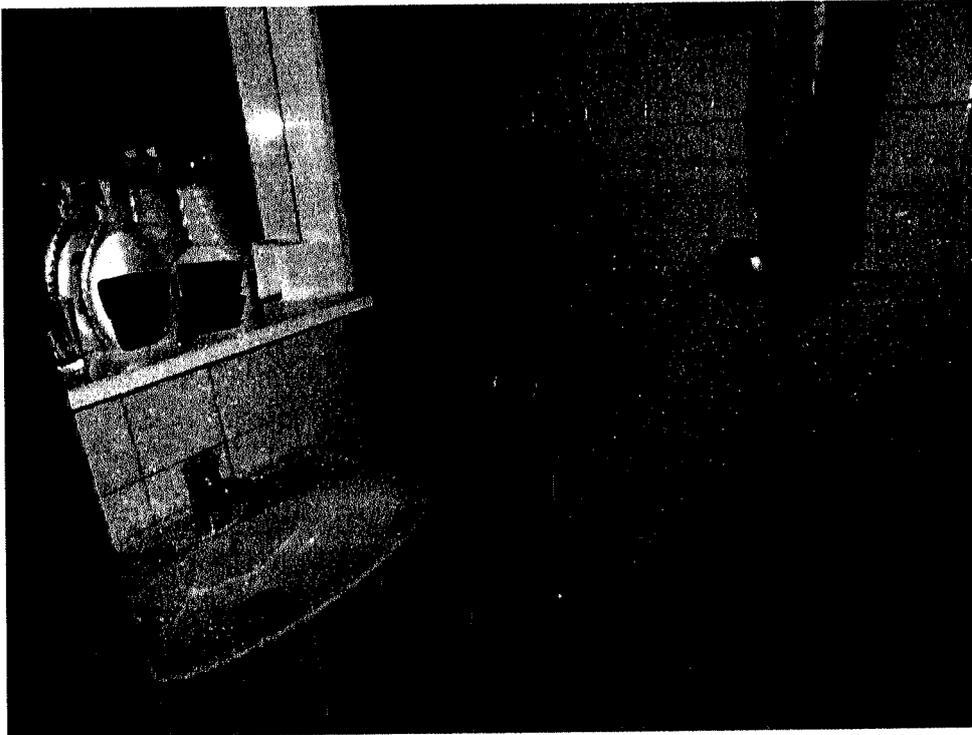
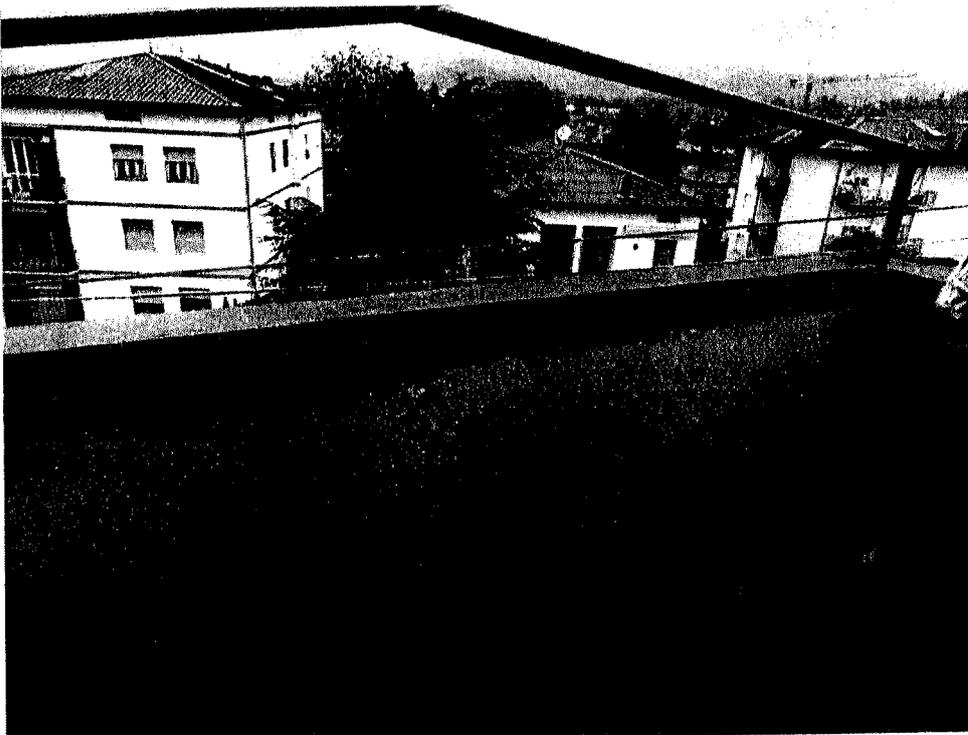


FOTO DI UNA PARTE DELLA MANSARDA

A.G. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



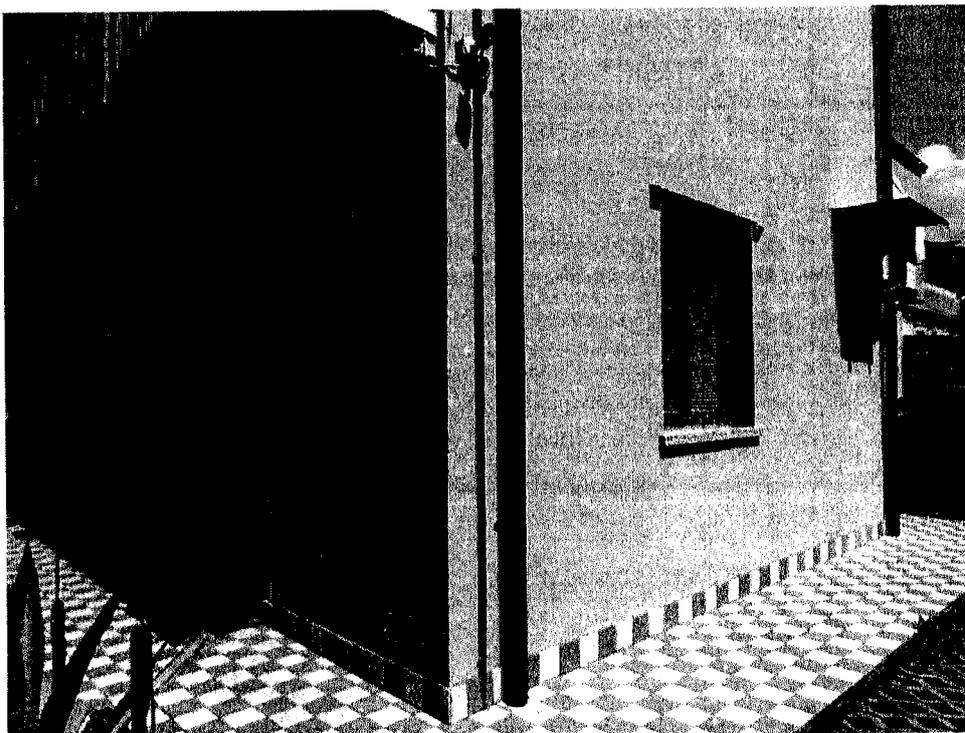
BAGNO



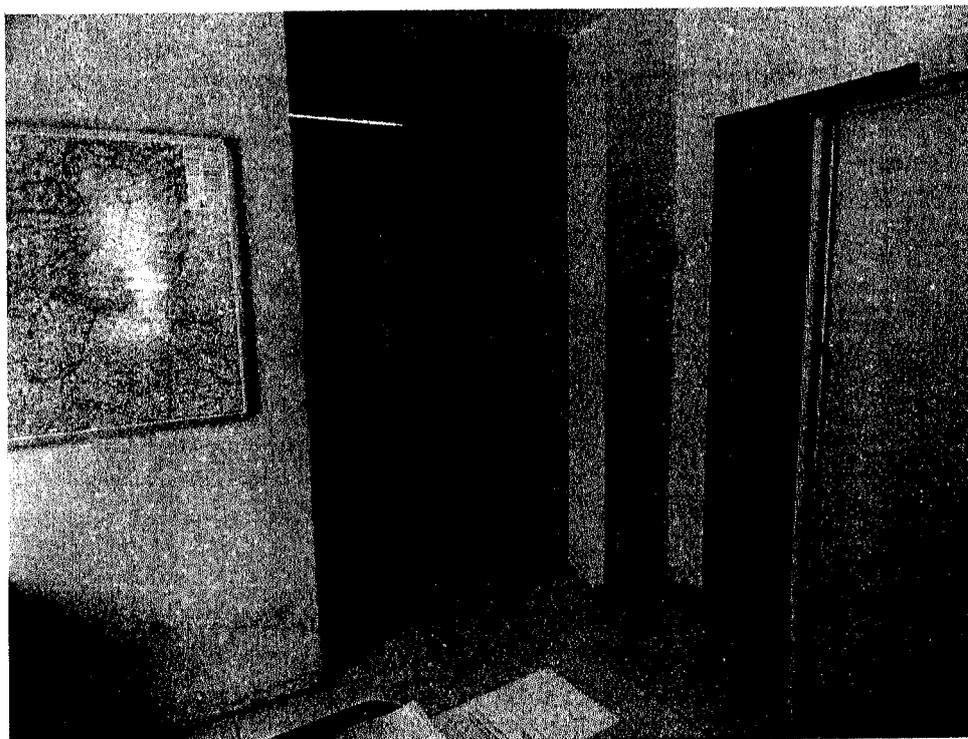
TERRAZZO

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)

**LOTTO 3 – IMMOBILE FGL.5 - PART. 450 – SUB.713**



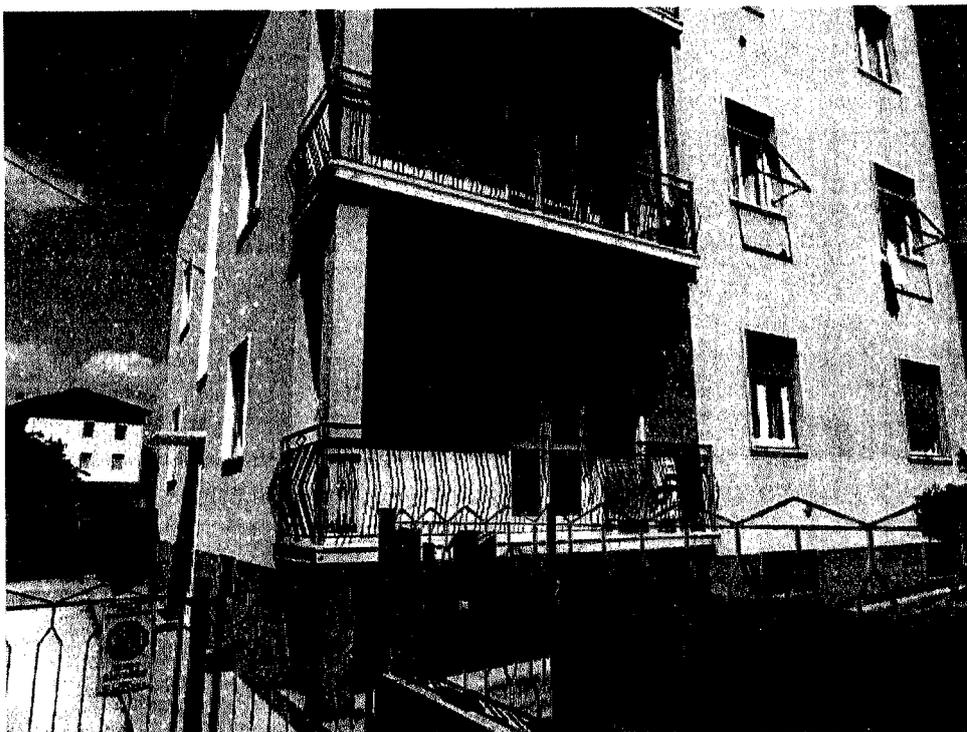
FRONTE



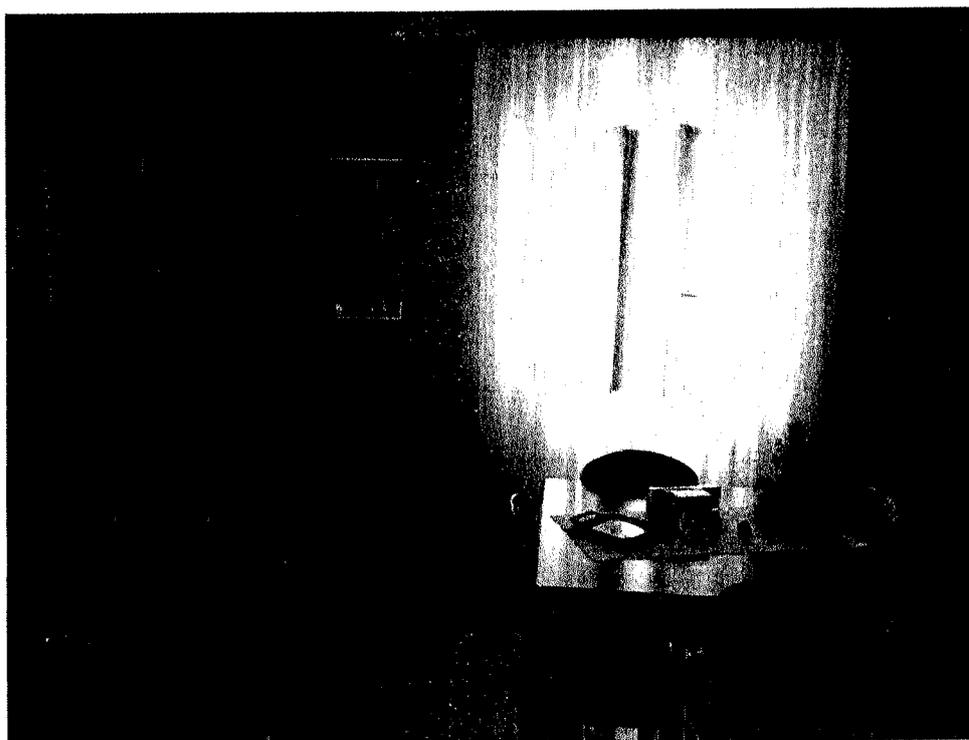
INTERNO

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)

**LOTTO 4 – IMMOBILE FGL.5 - PART. 1286 – SUBB. 1, 4, 702**

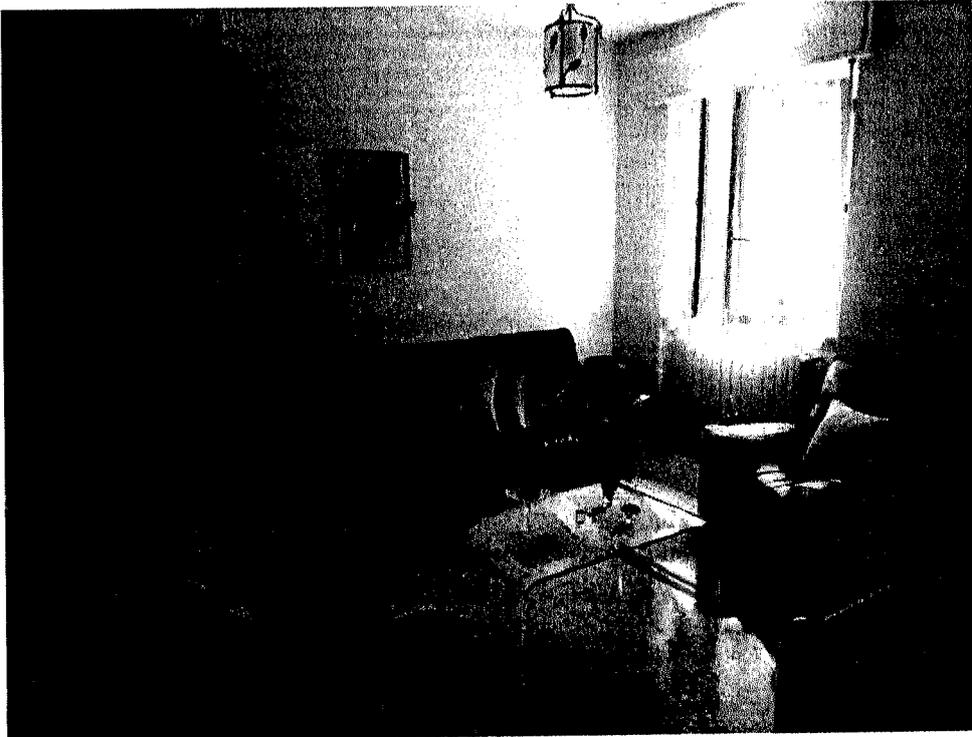


FRONTE INGRESSO



STANZA PRANZO

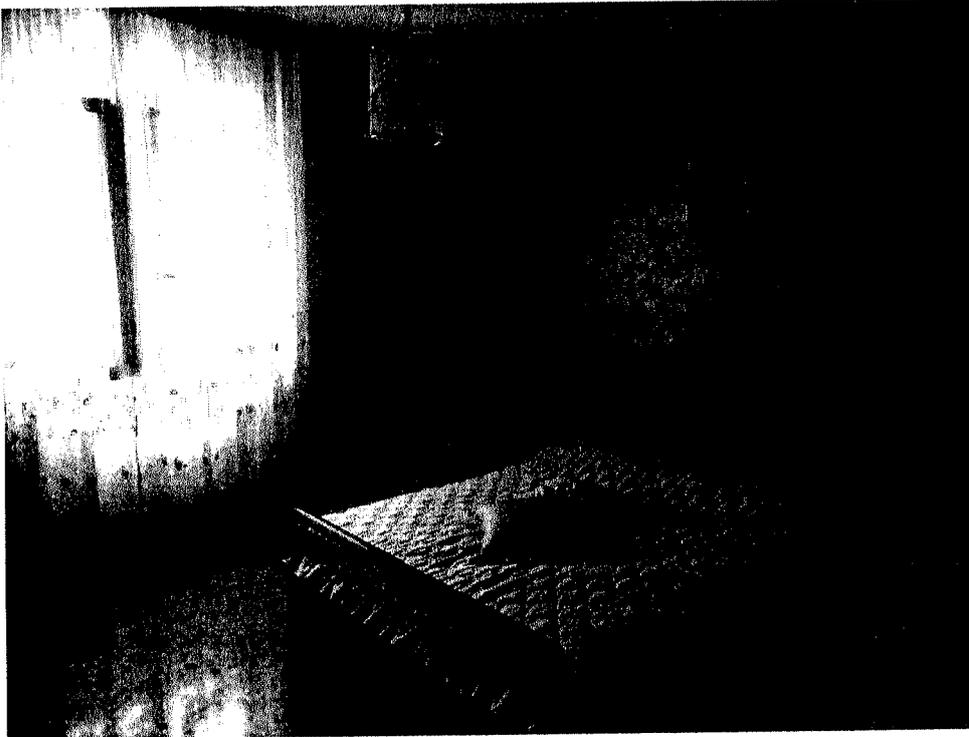
A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



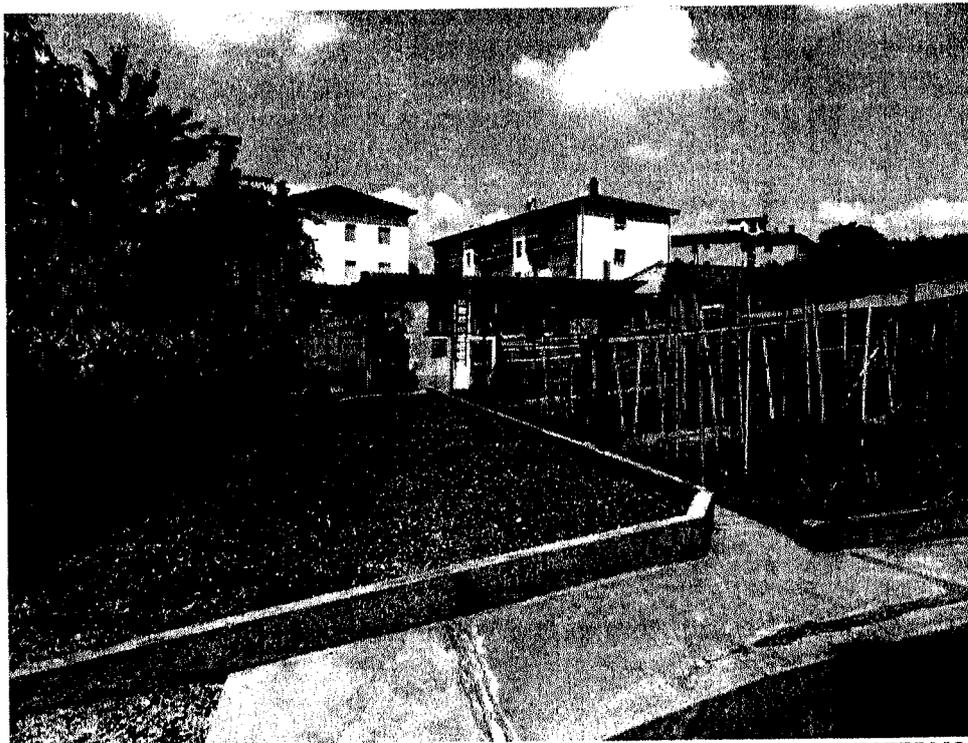
SOGGIORNO



BAGNO



UNA CAMERA DI TRE



AREA URBANA ESCLUSIVA E SULLO SFONDO PARTE DI RIPOSTIGLIO ESTERNO

A.G. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



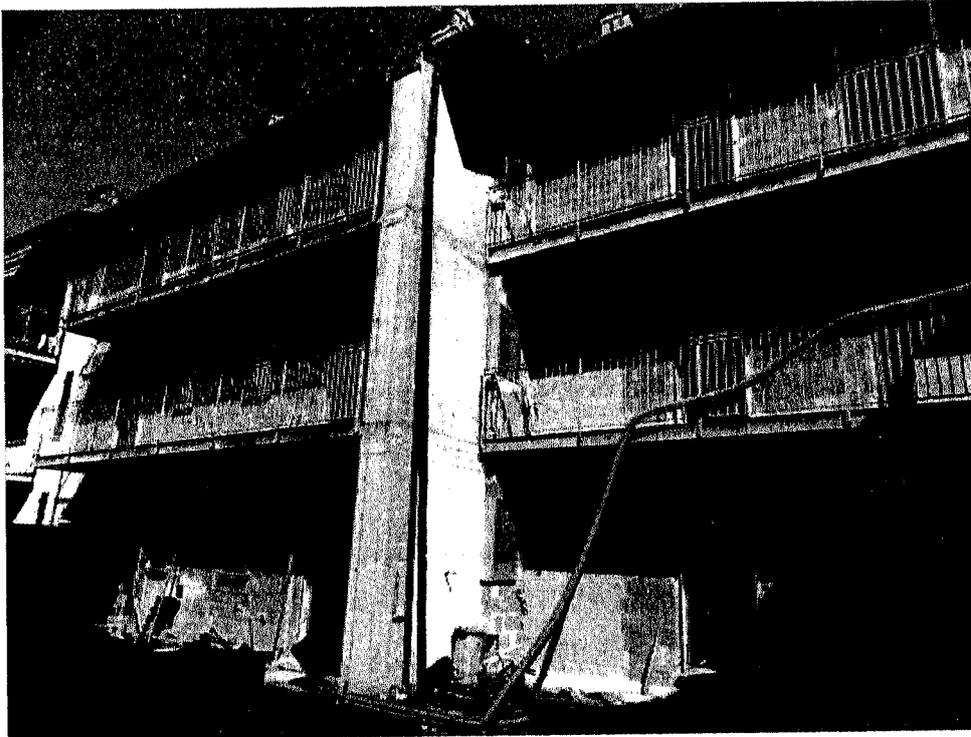
AUTORIMESSA

**LOTTO 5** – IMMOBILE FGL.27 - PART. 1864 – SUBB. 1, 4, 702



FRONTE SU VIA ODASIO (INTERVENTO SU VIA ODASIO)

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



LATO INTERNO CORTILE INTERVENTO SU VIA ODASIO



FINITURE INTERNE INTERVENTO SU VIA ODASIO

A.G. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)

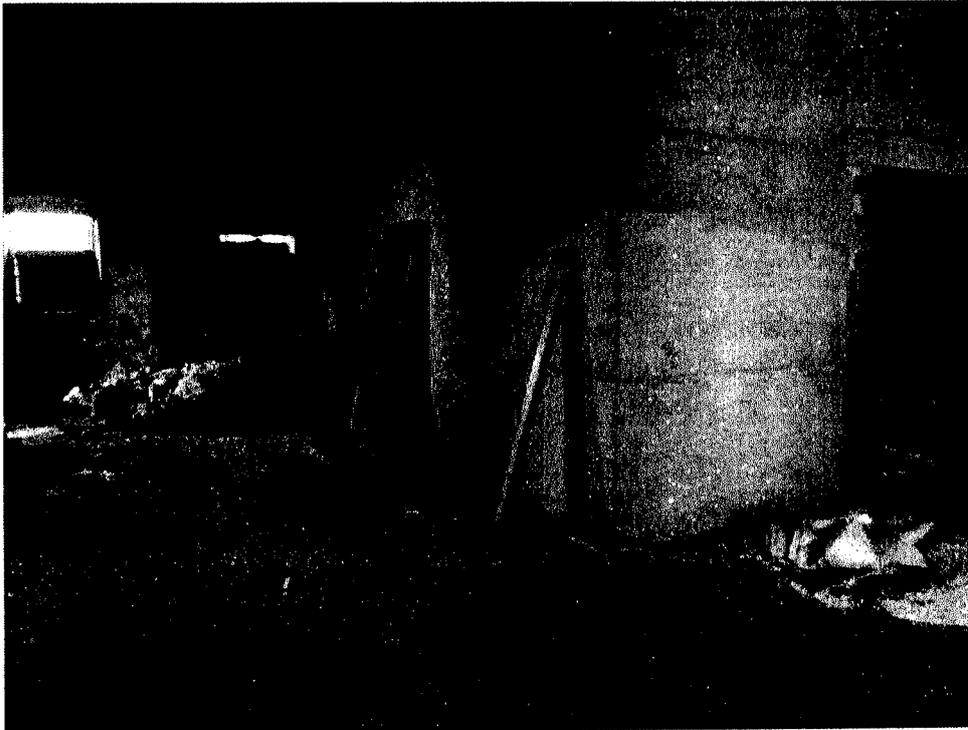


FRONTE SU PIAZZA MAGGIORE



LATO INTERNO CORTILE INTERVENTO SU PIAZZA MAGGIORE

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BB" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)

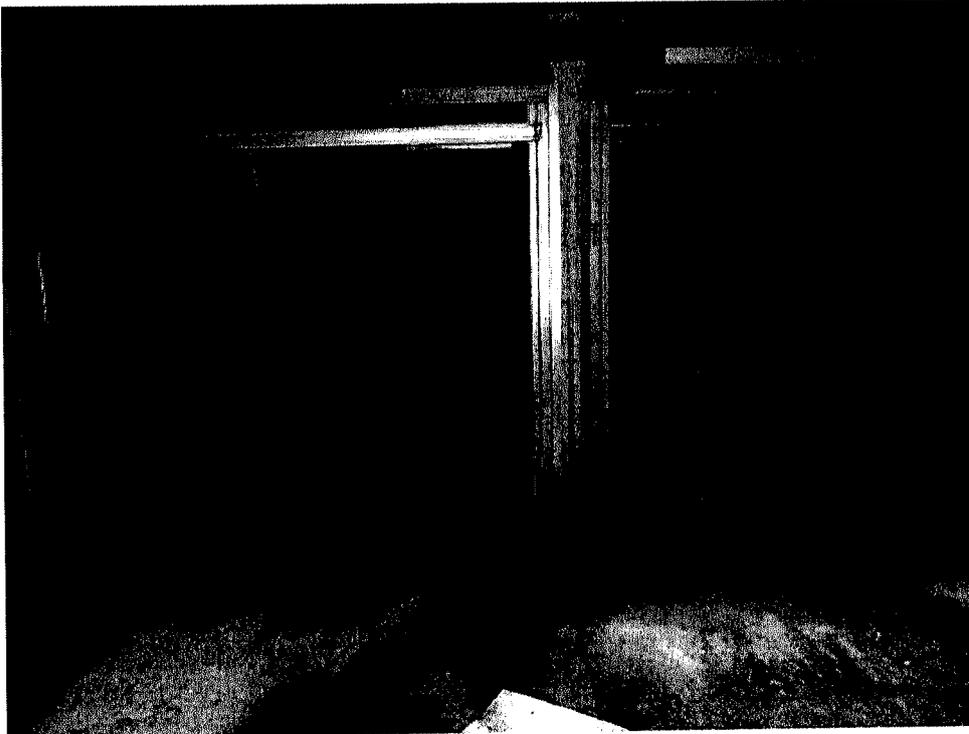


LOCALE INTERNO INTERVENTO PIAZZA MAGGIORE



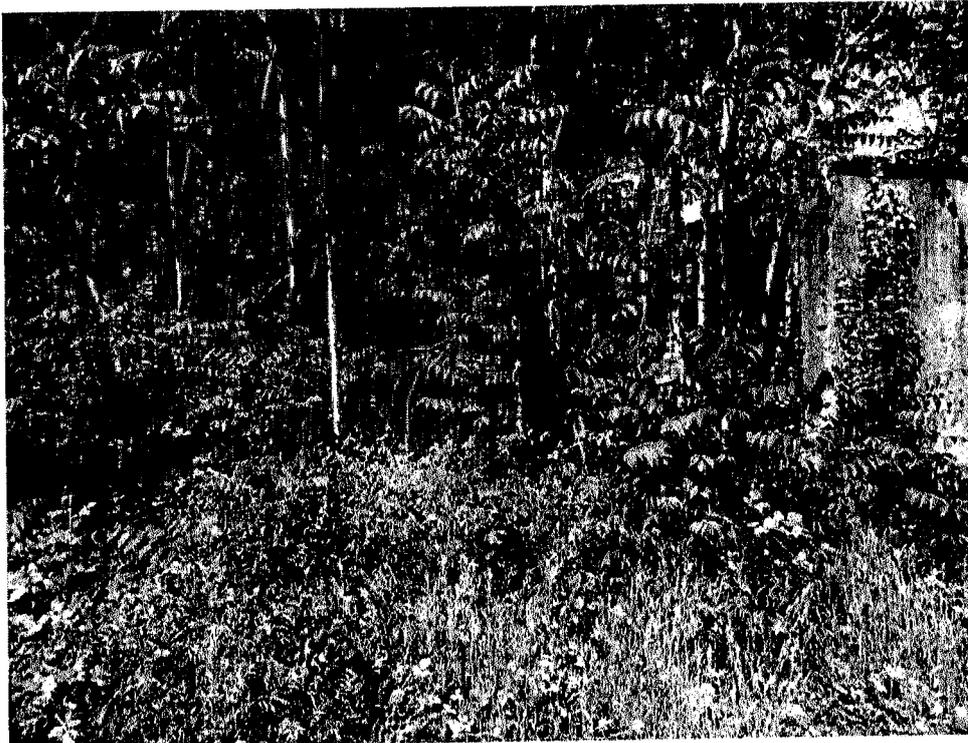
LOCALE INTERNO INTERVENTO PIAZZA MAGGIORE

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



AUTORIMESSE PIANO INTERRATO

**LOTTO 6** – TERRENI commerciabili  
FGL.9 - mappali 2175 – 2722 - 2279



mappali 2175 – 2722

A.G. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



Mappale 2279

**LOTTO 7 – TERRENI non commerciabili**  
FGL.9 - mappali 4886, 3040, 3074, 3380, 3636, 5120, 5688, 5690, 3381



mappali 4886, 5120, 3636, 3380

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



Mappale 3381

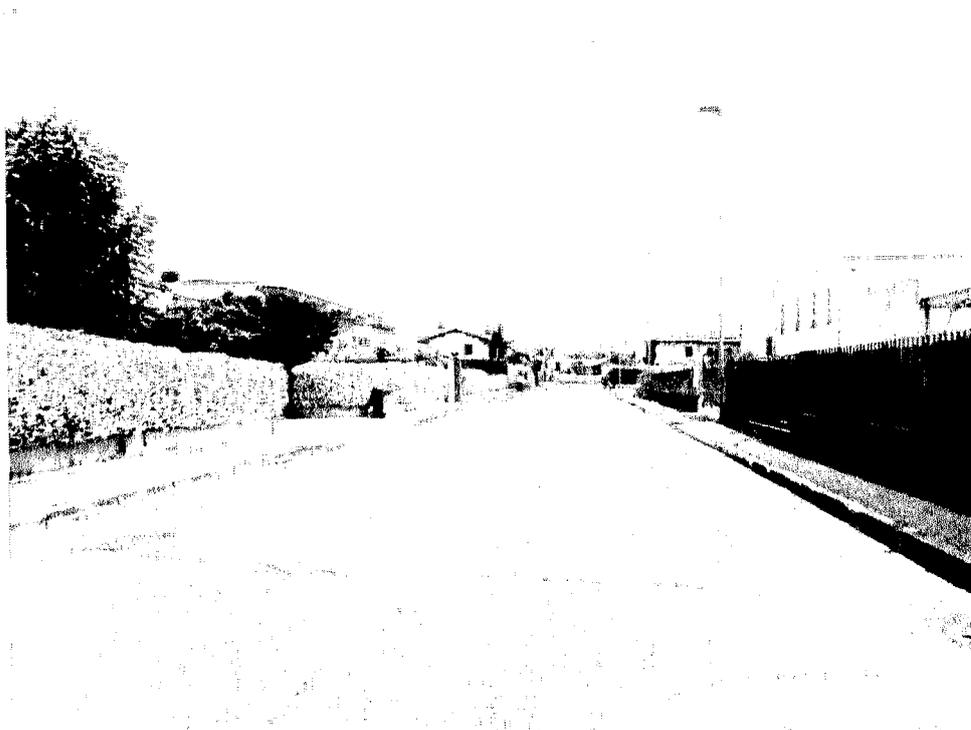


Mappalke 3040

A.G. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



Mappale 5688



Mappale 5690

A.C. VIA ROMA, 86 24036 PONTE S PIETRO "BG" T. FAX. 035 612 296 M. +39 333 26 46 360  
ISCRITTO ALL'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BERGAMO AL N°1776  
ISCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO AL N°265  
P.IVA 02945960165 e-mail [arch.andreacolori@gmail.com](mailto:arch.andreacolori@gmail.com)



Mappale 3074