Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 877/2018

PROMOSSA DA

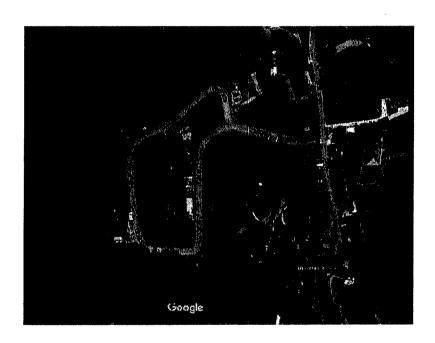
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Antonio Conte Codice fiscale: CNTNTN50B22A794X

 Partita IVA:
 00466800166

 Studio in:
 via Bergamo 1046 - 24030 Pontida

Telefono: 035 795582 Fax: 035 4385654

Email: studioconte2@gmail.com Pec: antonio.conte2@geopec.it

Beni in **Strozza (BG)**Località/Frazione VIA CAROLDI

INDICE

Lotto: 001 - Rif. Lotto 1 nel planivolumetrico P.L.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	9
Corpo: 3517-3534-3541	9
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: 3517-3534-3541	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: 3517-3534-3541	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: 3517-3534-3541	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: 3517-3534-3541	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: 3517-3534-3541	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: 3517-3534-3541	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	16
Prezzo base d'asta del lotto	

Lotto: 002 - Rif. Lotto 8 nel planivolumetrico P.L.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
Corpo: 3504-3560-3552	17
2. DESCRIZIONE	17
DESCRIZIONE GENERALE	17
Corpo: 3504-3560-3552	18
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: 3504-3560-3552	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: 3504-3560-3552	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: 3504-3560-3552	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo:	21
7. VINCOLÍ ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: 3504-3560-3552	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: 3504-3560-3552	22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima	23
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi	23
Adeguamenti e correzioni della stima	24
Prezzo base d'asta del lotto	24
Lotto: 003 - Rif. Lotto 10 nel planivolumetrico P.L.	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	25
Corpo: 3550-3566	25
2. DESCRIZIONE	25
DESCRIZIONE GENERALE	
Corpo: 3550-3566	26
3. PRATICHE EDILIZIE	
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	

Corpo: 3550-3566	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: 3550-3566	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: 3550-3566	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo:	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: 3550-3566	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: 3550-3566	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO	
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi	31
Adeguamenti e correzioni della stima	31
Prezzo base d'asta del lotto	31
Lotto: 004 - Rif. Lotto 12 nel planivolumet	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	
Corpo: 3546-3562	
2. DESCRIZIONE	
DESCRIZIONE GENERALE	
Corpo: 3546-3562	
3.4 CONFORMED FOR THE	
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	
Corpo: 3546-3562	
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	
Corpo: 3546-3562	
5. CONFORMITÀ CATASTALE	
Corpo: 3546-3562	
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	
Corpo:	

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	
Corpo: 3546-3562	
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
Corpo: 3546-3562	36
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
11. STATO DI POSSESSO	
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	37
Criterio di stima	
Fonti d'informazione	
Valutazione corpi	
Adeguamenti e correzioni della stima	
Prezzo base d'asta del lotto	
Lotto: 005 - Rif. Lotto 13 nel planivolumetrico P.L.	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	39
Corpo: 3548	
2. DESCRIZIONE	
DESCRIZIONE GENERALE	39
Corpo: 3548	40
3. PRATICHE EDILIZIE	40
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	
Corpo: 3548	41
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	
Corpo: 3548	
5. CONFORMITÀ CATASTALE	42
Corpo: 3548	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	42
Corpo:	42
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	43
Corpo: 3548	
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
Corpo: 3548	
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	
11. STATO DI POSSESSO	4.4

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
Criterio di stima	44
Fonti d'informazione	
Valutazione corpi	45
Adeguamenti e correzioni della stima	45
Prezzo base d'asta del lotto	45
Lotto: 006 - Rif. Lotto 14 nel planivolumetrico P.L.	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	46
Corpo: 3509-3553	
2. DESCRIZIONE	46
DESCRIZIONE GENERALE	
Corpo: 3509-3553	
3. PRATICHE EDILIZIE	47
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	
Corpo: 3509-3553	48
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	
Corpo: 3509-3553	
5. CONFORMITÀ CATASTALE	
Corpo: 3509-3553	
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	
Corpo:	50
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	
Corpo: 3509-3553	
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
Corpo: 3509-3553	
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	
11. STATO DI POSSESSO	
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
Criterio di stima	
Fonti d'informazione	
Valutazione corpi	
Adeguamenti e correzioni della stima	
Prezzo base d'asta del lotto	

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 877 / 2018

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2019 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Antonio Conte

Data nomina: 27-01-2019 Data giuramento: 07-02-2019 Data sopralluogo: 21-02-2019

Cronologia operazioni peritali: 18.02.2019 Accesso Agenzia delle Entrate-Territorio di Bergamo 19.02.2019 Accesso Agenzia delle Entrate-Territorio di Bergamo 21.02.2019 primo sopralluogo ai terreni 22.02.2019 secondo sopralluogo ai terreni 26.02.2019 accesso UTC di Strozza 05.03.2019 accesso UTC di Strozza 26.03.2019 acquisizione documentazione

tecnica fallimento Promoscostruzioni s.r.l. in Liquidazione n. 142/2018 06.04.2019 terzo sopralluogo ai terreni

Beni in Strozza (BG) VIA CAROLDI

Lotto: 001 - Rif. Lotto 1 nel planivolumetrico P.L.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 3517-3534-3541.

residenziale sito in VIA CAROLDI

Note: P.L. via Caroldi

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Ιđ	en	tific:	ato	al	catasto	Terren	i.
	~	.,,,,,,,	400	u	catasto	1011011	

Intestazione: sezione censuaria Strozza, foglio 9, particella 3517, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 05.55, reddito dominicale: € 1,29, reddito agrario: € 1,15 Confini: Confini partendo da nord in senso orario: mapp. 3854, mapp. 3534, mapp. 3520, mapp. 3541, mapp. 3855

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione proposa de la composición del composición de la composición del composición de la compos

Identificato al catasto Terreni:

Intestazion e ezione censuaria Strozza, foglio 9, particella 3541, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 01.35, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,28 Confini: Partendo da nord in senso orario: mapp. 3517, mapp. 3593, mapp. 3542, mapp. 3846

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

Risulta corrispondenza tre i dati catastali di cui alle visure effettuate con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area che costituisce il Lotto 1, con analoga numerazione assegnata nelle tavole di individuazione dei singoli comparti che costituiscono il Piano di Lottizzazione denominato "di via Caroldi" (tavola 4 - planivolumetrico comparto C Comune di Strozza in data 30.03.2006 a firma ing. Federico Reseghetti) comprende al fg.5 e 2 i mappali 3517-3534 e 3541, ha superficie reale di mq 704,19 con assegnata una volumetria di mc 900,00 e una superficie coperta max di mq 175,03. Il Lotto di terreno è collocato nella parte a valle dell'intero P.L. ed è delimitato su tre lati dalla strada di servizio del comparto già ceduta al Comune di Strozza. Considerata l'orografia del terreno detto lotto è delimitato da muri di importante altezza in c.c.a. che per vincolo imposto dal Comune dovranno essere rivestiti in pietra. L'intero comparto del P.L., di cui fa parte il Lotto 1 unitamente agli altri Lotti oggetto della Procedura, si trova inserito in un contesto ambientale di "buona qualità", in zona collinare e dove l'orografia del terreno (dislivello di circa 20 mt tra la parte a valle e la parte a monte del comparto) permette un'ampia visuale su tutta l'ampia conca che comprende anche le aree circostanti. L'intero comparto prospetta, nella parte a valle, con il tessuto urbanizzato della frazione Amagno caratterizzato da una edificazione essenzialmente lungo la strada comunale mentre sui restanti tre lati, di fatto, non vi è

edificazione e le aree sono di tipo agricolo o boscato.

Caratteristiche zona: di espansione esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (normale), scuola primaria (normale), scuola dell'infanzia (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: a valle zona residenziali, a monte zone agricole e boscate

Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Ghiacciaia Strozza.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus B00a 2 km, Aeroporto 20 km, Stazione Ferroviaria Ber-

gamo 17,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: residenziale di cui al corpo 3517-3534-3541

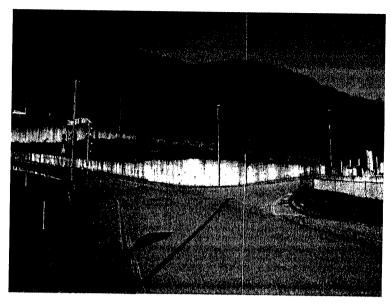
Lotto di terreno delimitato da muri e recinzioni esistenti con possibilità di accedervi su tre lati dalla strada di urbanizzazione del comparto. Superficie leggermente in declivio.

Superficie complessiva di circa mq 900,00 il terreno risulta di forma regolare assimilabile ad un rettangolo ed orografia lievemente in declivio Tessitura prevalente zona ad edificazione estensiva Sistemazioni agrarie incolto Sistemi irrigui presenti nessuno Colture erbacee incolto Colture arboree assenti Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di lotto di terreno dimensionalmente delimitato per una edificazione predefinita.

Impianti (conformità e certificazioni)



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1563/2007 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione P.L. Caroldi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/2007 al n. di prot. 2411

Numero pratica: 1591/2008 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione cabina Enel Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/2008 al n. di prot. 1810

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: Comunicazione fine lavori in data 16.11.2009 della DIA 1563/2007

Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 3842

Numero pratica: 32 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Determinazione comunale

Per lavori: approvazione certificato di collaudo delle opere del P.L. Caroldi

Rilascio in data 23/12/2010 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Per lavori: opere di messa in sicurezza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/2018 al n. di prot. 5325

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: fine lavori autorizzazione messa in sicurezza

Presentazione in data 27/02/2019 al n. di prot. 987

Numero pratica: rep. 65180

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Per lavori: Urbanizzazioni primarie del comparto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2006 al n. di prot. 1211

NOTE: Adozione del C.C. Delibera n. 15 del 12.04.2006 Approvazione definitiva del C.C. Delibera n. 37 del

23.11.2006

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 3517-3534-3541. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 3517-3534-3541. residenziale sito in VIA CAROLDI

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 comma 8
Immobile soggetto a convenzione:	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Se si, di che tipo?	Urbanistica relativa ad un P.A.
Estremi delle convenzioni:	rep. n. 65180 del 25.01.2008 registrata a Bergamo 1 il 12.02.2008 al n. 2330 Serie 1T
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione del P.L. Caroldi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dovranno essere trasmessi agli acquirenti gli impegni assunti dai lottizzanti nei confronti del Comune di Strozza con la Convenzione Urbanistica in data 25.01.2008. L'obbligo, in solido, con gli altri lottizzanti per le obbligazioni assunte "per se e loro aventi causa aventi titolo" con la Convenzione Urbanistica verso il Comune di Strozza.
Rapporto di copertura:	the comme contract to the expension of the contract of the con
the way is a second of the sec	superficie coperta massima realizzabile mq 175,03
Volume massimo ammesso:	superficie coperta massima realizzabile mq 175,03 900,00 mc
the second of th	and the control of the
Volume massimo ammesso:	900,00 mc
Volume massimo ammesso: Residua potenzialità edificatoria:	900,00 mc SI
Volume massimo ammesso: Residua potenzialità edificatoria: Se si, quanto:	900,00 mc SI 900,00 mc Il PGT conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piano Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni in atti pubblici. I lotti residui, del P.L., non edificati mantengono la possibilità di edificazione attribuita in sede di

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 3517-3534-3541. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento al mapp. 3541

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento ai mappali 3517 e 3534

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento ai mappali 3517 e 3534

Titolare/Proprietario: . In forza di Convenzione urbanistica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: . 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di modifica del luogo di esercizio di servitù di passaggio pedonale e carrale a favore dei siggi contro del A rogito di OMISSIS in data 23/05/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2000 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia per l'acceptant del Piano di Lottizzazione di via Caroldi a favore del Comune di Strozza contro di Strozza contro

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto Giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a favore di "Massa dei creditori del fallimento della di Liquidazione" contro la Società della di Liquidazione"; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 3517-3534-3541

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: 3517-3534-3541 residenziale sito in Strozza (BG), VIA CAROLDI

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: 3517-3534-3541

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale del lotto è stata desunta dalla documentazione agli atti (tavola 4 marzo 2006 ing. Federico Reseghetti).

Destinazione	Parametro	7	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno incolto	volume potenziale		900,00	1,00	900,00
Anthomorphism is not use infranchismus on time to encountrible himself and	The state of the s		900,00	And the second s	900,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di lotto unico non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'area risulta non occupata ed attualmente incolta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

1)- per "valore di mercato" si intende il più probabile "valore venale in comune commercio" nell'ipotesi di vendita del bene; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Desidero qui precisare che la presente stima e i relativi importi, come più avanti esposti, fanno concettualmente riferimento al "valore" del bene differenziandosi dal "prezzo" dello stesso. Quest'ultimo dipende infatti direttamente da quanto "pesa" per il venditore e/o per l'acquirente la necessità di cedere/procurarsi quel determinato prodotto o servizio; fattori ed elementi che esulano dalla presente analisi tecnica di stima.

2)- procedimento estimativo: il criterio adottato nella valutazione è di tipo "comparativo" e l'importo di stima deriva dall'applicazione alle diverse superfici, destinazione d'uso, previsioni urbanistiche, di prezzi ricavati dalla cessione di edifici analoghi per caratteristiche, dimensione, posizione o quanto meno con beni sufficientemente confrontabili con quello su descritto; il tutto in condizioni di normalità e ordinarietà e prescindendo da situazioni e condizioni particolari;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Strozza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate le Agenzie Immobiliari della zona al fine di appurare l'andamento del mercato territoriale e di riferimento (Strozza) per le aree edificabili con tipologia residenziale e con capacità volumetrica ed altezze come previste per l'area in oggetto (volumetria max mc/mq 0,8).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Considerata l'ubicazione e il contesto del lotto di terreno (buono valore paesaggistico) la previsione di edifici di limitata altezza e dimensioni, di un quartiere con costruzioni recenti, tenuto altresì conto dell'incidenza delle spese per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, i prezzi medi della zona riferiti al parametro volumetrico di quanto realizzabile risultano ricompresi tra €/mc 80./.100,00.;

Altre fonti di informazione: Sono state assunte informazioni fra gli operatori professionali (imprese edili e società immobiliari) per avere una proiezione, partendo dal prezzo di vendita di un immobile, dell'incidenza del costo del terreno, del costo di costruzione, ecc..

12.3 Valutazione corpi:

3517-3534-3541. residenziale Strozza (BG), VIA CAROLDI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.041,25.

Destinazione

Superficie Equivalente

Valore Unitario

Valore Complessivo

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 877 / 2018

	Terreno incolto	THE ST PROBERT HE FOR THE PROPERTY OF THE STATE OF THE ST	900,00	€ 85,00	€ 76.500,00
	Stima sintetica cor	nparativa parametrica	del corpo		€ 76.500,00
	Localizzazione dell	'area nel comparto de	trazione del 5.00%	······································	€ -3.825,00
	Completamento o	pere P.L. e rivestiment	o muri detrazione de	1 5.00%	€ -3.633,75
	Valore corpo	CHIEF CONTRACTOR CONTR	en e	to the second second second second	€ 69.041,25
	Valore accessori	The state of the s	P. C. C. Control of the Control of t	the first of the case of the case of the case of	€ 0,00
	Valore complessive	intero			€ 69.041,25
	Valore complessive	diritto e quota			€ 69.041,25
		Accorded Section 197 H 1 .	THE STATE OF THE S	THE COMMERCIAL PROPERTY OF A STATE OF A STAT	THE CO. L. St. v. High Free Summary or Street, and Links
	Riepilogo:	i. Li	¥		
	ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
	3517-3534-3541	residenziale	900,00	€ 69.041,25	€ 69.041,25
12.4	Adeguamenti e corre	ezioni della stima:			
	Spese tecniche di reg	olarizzazione urbanist	ica e/o catastale:		€ 0,00
	Valore di stima:				5 5,55
	Valore intero medio	onderale			€ 69.041,25
	Valore diritto e quota	ı			€ 69.041,25
12.5	Prezzo base d'asta de	el lotto:			
	Valore immobile al ne trova:	etto delle decurtazioni	nello stato di fatto in	n cui si	€ 69.041,25

Lotto: 002 - Rif. Lotto 8 nel planivolumetrico P.L.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 3504-3560-3552.

residenziale sito in VIA CAROLDI

Note: P.L. via Caroldi

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

Identificato al catacto Torronio

Cod. Fiscale: OMISSIS

The interior di Catasto Interior	
Intestazione:	sezione censuaria Strozza, foglio 9, particella 3504, qualità cast
frutto, classe U, superficie catastale 05	.25, reddito dominicale: € 0,81, reddito agrario: € 0,27
<u>Confini:</u> Confini partendo da nord in se	nso orario: mapp. 3503, mapp. 3880, mapp. 3850, mapp. 3552,
mapp. 3560	. , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione , sezione censuaria Strozza, foglio 9, particella 3560, qualità cast frutto, classe U, superficie catastale 00.05, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01 Confini: Partendo da nord in senso orario: mapp. 2806, mapp. 3503, mapp. 3504, mapp. 3552, mapp. 3559

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: experimenta de la companie de la com

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

Risulta corrispondenza tre i dati catastali di cui alle visure effettuate con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area che costituisce il Lotto 2, con assegnazione del numero 8 nelle tavole di individuazione dei singoli comparti che costituiscono il Piano di Lottizzazione denominato "di via Caroldi" (tavola 4 - planivolumetrico comparto C Comune di Strozza in data 30.03.2006 a firma ing. Federico Reseghetti) comprende al fg.5 e 2 i mappali 3504-3560-3552, ha superficie reale di mq 575,76 con assegnata una volumetria di mc 900,00 e una superficie coperta max di mq 172,73. Il Lotto di terreno è collocato nella parte a monte dell'intero P.L. ed è prospiciente per il lato est sulla strada di P.L. da cui ha anche l'accesso in un ampia zona di arretramento che comprende anche l'accesso ai lotti 7 e 9, a nord ed ovest confina con un'area a verde e al prospiciente bosco mentre in lato sud confina con il lotto 9. Detto lotto è caratterizzato anche da una sottile striscia di terreno confinante con il mappale 3559 che collega a sentieri esistenti, collegamento che dovrà essere mantenuto. Considerata l'orografia del terreno detto lotto si trova ad una quota superiore rispetto al piano stradale. L'intero comparto del P.L., di cui fa parte il Lotto 2 unitamente agli altri Lotti oggetto della Procedura, si trova inserito in un contesto ambientale di "buona qualità", in zona collinare e dove l'orografia del terreno (dislivello di circa 20 mt tra la parte a valle e la parte a monte del comparto) permette un'ampia visuale su tutta l'ampia conca che comprende anche le aree circostanti. L'intero comparto prospetta, nella parte a valle, con il tessuto urbanizzato della frazione Amagno caratterizzato da una edificazione essenzialmente

lungo la strada comunale mentre sui restanti tre lati, di fatto, non vi è edificazione e le aree sono di tipo agricolo o boscato.

Caratteristiche zona: di espansione esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (normale), scuola primaria (normale), scuola dell'infanzia (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: a valle zona residenziali, a monte zone agricole e boscate

Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Ghiacciaia Strozza.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus B00a 2 km, Aeroporto 20 km, Stazione Ferroviaria Ber-

gamo 17,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: residenziale di cui al corpo 3504-3560-3552

Lotto di terreno delimitato lungo il lato nord-est da muro di recinzione con il lotto 7 (mapp. 3880) già edifi-

Sui restanti lati privo di recinzione.

Superficie complessiva di circa mq 900,00

il terreno risulta di forma irregolare assimilabile ad un trapezio con il lato minore prospiciente la strada di P.L. e dove vi è ed orografia lievemente in declivio

Tessitura prevalente zona ad edificazione estensiva

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee incolto

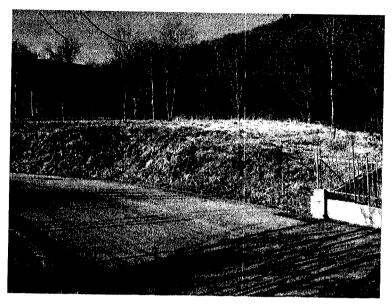
Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di lotto di terreno dimensionalmente delimitato per una edificazione predefinita.

Impianti (conformità e certificazioni)



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1563/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione P.L. Caroldi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/2007 al n. di prot. 2411

Numero pratica: 1591/2008 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione cabina Enel Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/2008 al n. di prot. 1810

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: Comunicazione fine lavori in data 16.11.2009 della DIA 1563/2007

Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 3842

Numero pratica: 32 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Determinazione comunale

Per lavori: approvazione certificato di collaudo delle opere del P.L. Caroldi

Rilascio in data 23/12/2010 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Per lavori: opere di messa in sicurezza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/2018 al n. di prot. 5325

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: fine lavori autorizzazione messa in sicurezza

Presentazione in data 27/02/2019 al n. di prot. 987

Numero pratica: rep. 65180

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Per lavori: Urbanizzazioni primarie del comparto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2006 al n. di prot. 1211

NOTE: Adozione del C.C. Delibera n. 15 del 12.04.2006 Approvazione definitiva del C.C. Delibera n. 37 del

23.11.2006

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 3504-3560-3552. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 3504-3560-3552. residenziale sito in VIA CAROLDI

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 comma 8 art. 34
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica relativa ad un P.A.
Estremi delle convenzioni:	rep. n. 65180 del 25.01.2008 registrata a Bergamo 1 il 12.02.2008 al n. 2330 Serie 1T
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione del P.L. Caroldi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dovranno essere trasmessi agli acquirenti gli impegni assunti dai lottizzanti nei confronti del Comune di Strozza con la Convenzione Urbanistica in data 25.01.2008. L'obbligo, in solido, con gli altri lottizzanti per le obbligazioni assunte "per se e loro aventi causa aventi titolo" con la Convenzione Urbanistica verso il Comune di Strozza.
Rapporto di copertura:	superficie coperta massima realizzabile mq 196,83
Volume massimo ammesso:	900,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	900,00 mc
Altro:	Il PGT conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piano Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni in atti pubblici. I lotti residui, del P.L., non edificati mantengono la possibilità di edificazione attribuita in sede di Piano Attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si richiama l'art. 8 delle N.T. del Piano delle Regole del PGT vigente.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 3504-3560-3552. residenziale sito in VIA CAROLD!

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento al mapp. 3552

Titolare/Proprietario: In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento ai mappali 3504 e 3560

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento ai mappali 3517 e 3534

Titolare/Proprietario: . In forza di Convenzione urbanistica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: . 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: . 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.

Note: Relativamente ai mappali 3504 e 3560

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di modifica del luogo di esercizio di servitù di passaggio pedonale e carrale a favore dei signi del A rogito di OMISSIS in data 23/05/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2000 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di via Caroldi a favore del Comune di Strazza contro logito di OMISSIS in data 25/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto Giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a favore di "Massa dei creditori del fallimento della mento della contro la Società della contro della contro di Composito di OMISSIS in data 02/08/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 3504-3560-3552

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: 3504-3560-3552

residenziale sito in Strozza (BG), VIA CAROLDI

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: 3504-3560-3552

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale del lotto è stata desunta dalla documentazione agli atti (tavola 4 marzo 2006 ing. Federico Reseghetti).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno incolto	volume potenziale	900,00	1,00	900,00
The second section of the second second	Alternative interest of gate that we work in the law to	900,00	The second secon	900,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di lotto unico non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'area risulta non occupata ed attualmente incolta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

1)- per "valore di mercato" si intende il più probabile "valore venale in comune commercio" nell'ipotesi di vendita del bene; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

è

Desidero qui precisare che la presente stima e i relativi importi, come più avanti esposti, fanno concettualmente riferimento al "valore" del bene differenziandosi dal "prezzo" dello stesso. Quest'ultimo dipende infatti direttamente da quanto "pesa" per il venditore e/o per l'acquirente la necessità di cedere/procurarsi quel determinato prodotto o servizio; fattori ed elementi che esulano dalla presente analisi tecnica di stima.

2)- procedimento estimativo: il criterio adottato nella valutazione è di tipo "comparativo" e l'importo di stima deriva dall'applicazione alle diverse superfici, destinazione d'uso, previsioni urbanistiche, di prezzi ricavati dalla cessione di edifici analoghi per caratteristiche, dimensione, posizione o quanto meno con beni sufficientemente confrontabili con quello su descritto; il tutto in condizioni di normalità e ordinarietà e prescindendo da situazioni e condizioni particolari;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Strozza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate le Agenzie Immobiliari della zona al fine di appurare l'andamento del mercato territoriale e di riferimento (Strozza) per le aree edificabili con tipologia residenziale e con capacità volumetrica ed altezze come previste per l'area in oggetto (volumetria max mc/mq 0,8).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Considerata l'ubicazione e il contesto del lotto di terreno (buono valore paesaggistico) la previsione di edifici di limitata altezza e dimensioni, di un quartiere con costruzioni recenti, tenuto altresì conto dell'incidenza delle spese per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, i prezzi medi della zona riferiti al parametro volumetrico di quanto realizzabile risultano ricompresi tra €/mc 80./.100,00.;

Altre fonti di informazione: Sono state assunte informazioni fra gli operatori professionali (imprese edili e società immobiliari) per avere una proiezione, partendo dal prezzo di vendita di un immobile, dell'incidenza del costo del terreno, del costo di costruzione, ecc..

12.3 Valutazione corpi:

3504-3560-3552. residenziale Strozza (BG), VIA CAROLDI Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) \in 79.942,50.

	Destinazione Terreno incolto	Superficie E	quivalente 900,00	Valor	e Unitario € 85,00	Valore Complessivo € 76.500,00	
	Stima sintetica cor	Stima sintetica comparativa parametrica del corpo					
	Completamento o	€-3.825,00					
	Migliore posizione	orografica nel P.L. a	iumento del 10.	00%		€ 7.267,50	
	Valore corpo	THE CONTRACTOR STREET			e e www.morra.com.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.gov.a.go	€ 79.942,50	
	Valore accessori			** **** * **** *	N. Marine (N. 1119 - 1119 - 11 - 1 - 11 - 11 - 11 -	€ 0,00	
	Valore complessive	William Committee and the committee of t				€ 79.942,50	
	Valore complessivo diritto e quota					€ 79.942,50	
	Riepilogo:					·	
	ID	Immobile	Superficie L	orda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota	
	3504-3560-3552	residenziale	9	00,00	€ 79.942,50		
12.4	Adeguamenti e correzioni della stima:						
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:					€ 0,00	
	Valore di stima:					·	
	Valore intero medio ponderale					€ 79.942,50	
	Valore diritto e quota	1				€ 79.942,50	
12.5	Prezzo base d'asta de	el lotto:				,	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:					€ 79.942,50	

Lotto: 003 - Rif. Lotto 10 nel planivolumetrico P.L.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 3550-3566.

residenziale sito in VIA CAROLDI

Note: P.L. via Caroldi

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazion e de la principa del principa del principa de la principa del principa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione de la compositione de la compositione

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

Risulta corrispondenza tre i dati catastali di cui alle visure effettuate con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area che costituisce il Lotto 3, con assegnazione del numero 10 nelle tavole di individuazione dei singoli comparti che costituiscono il Piano di Lottizzazione denominato "di via Caroldi" (tavola 4 - planivolumetrico comparto C Comune di Strozza in data 30.03.2006 a firma ing. Federico Reseghetti) comprende al fg.5 i mappali 3550-3566, ha superficie reale di mq 437,12 con assegnata una volumetria di mc 700,00 e una superficie coperta max di mq 117,71. Il Lotto di terreno è collocato nella parte a monte dell'intero P.L. ed è prospiciente per il lato est sulla strada di P.L. da cui ha anche l'accesso, a sud confina con la recinzione del lotto 11 già edificato (mapp. 4035), a ovest confina con l'inizio dell'area boscata ed a nord con un percorso di collegamento, a progetto, tra la strada di P.L. e le restanti aree non urbanizzate (bosco, prato, ecc.). Considerata l'orografia del terreno detto lotto si trova ad una quota superiore rispetto al piano stradale. L'intero comparto del P.L., di cui fa parte il Lotto 3 unitamente agli altri Lotti oggetto della Procedura, si trova inserito in un contesto ambientale di "buona qualità", in zona collinare e dove l'orografia del terreno (dislivello di circa 20 mt tra la parte a valle e la parte a monte del comparto) permette un'ampia visuale su tutta l'ampia conca che comprende anche le aree circostanti. L'intero comparto prospetta, nella parte a valle, con il tessuto urbanizzato della frazione Amagno caratterizzato da una edificazione essenzialmente lungo la strada comunale mentre sui restanti tre lati, di fatto, non vi è edificazione e le aree sono di tipo agricolo o boscato.

Caratteristiche zona: di espansione esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (normale), scuola primaria (normale), scuola dell'infanzia (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: a valle zona residenziali, a monte zone agricole e boscate

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Ghiacciaia Strozza.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus B00a 2 km, Aeroporto 20 km, Stazione Ferroviaria Ber-

gamo 17,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: residenziale di cui al corpo 3550-3566

Lotto di terreno delimitato lungo il lato sud con la recinzione esistente del lotto 11 (rif. P.L. mapp. 4035), lungo il lato est con la strada di P.L., lungo il lato nord con futuro percorso di collegamento tra la strada di P.L. e le zone agricole/boscate a monte e lungo il lato ovest con la zona boscata non urbanizzata.

Superficie complessiva di circa mq 700,00

il terreno risulta di forma regolare assimilabile ad un quadrato ed orografia lievemente in declivio ed a quota sensibilmente più alta del piano stradale (scarpata circa 1,5 mt)

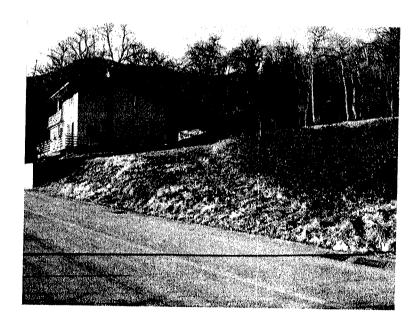
Tessitura prevalente zona ad edificazione estensiva

Sistemazioni agrarie incolto Sistemi irrigui presenti nessuno Colture erbacee incolto Colture arboree assenti Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di lotto di terreno dimensionalmente delimitato per una edificazione predefinita.

Impianti (conformità e certificazioni)



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1563/2007 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione P.L. Caroldi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/2007 al n. di prot. 2411

Numero pratica: 1591/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione cabina Enel

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/2008 al n. di prot. 1810

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: Comunicazione fine lavori in data 16.11.2009 della DIA 1563/2007

Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 3842

Numero pratica: 32 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Determinazione comunale

Per lavori: approvazione certificato di collaudo delle opere del P.L. Caroldi

Rilascio in data 23/12/2010 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Per lavori: opere di messa in sicurezza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/2018 al n. di prot. 5325

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: fine lavori autorizzazione messa in sicurezza Presentazione in data 27/02/2019 al n. di prot. 987

Numero pratica: rep. 65180

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Per lavori: Urbanizzazioni primarie del comparto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2006 al n. di prot. 1211

NOTE: Adozione del C.C. Delibera n. 15 del 12.04.2006 Approvazione definitiva del C.C. Delibera n. 37 del

23.11.2006

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 3550-3566. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 3550-3566. residenziale sito in VIA CAROLDI

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione:	art. 31 comma 8
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica relativa ad un P.A.
Estremi delle convenzioni:	rep. n. 65180 del 25.01.2008 registrata a Bergamo 1 il 12.02.2008 al n 2330 Serie 1T
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione del P.L. Caroldi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dovranno essere trasmessi agli acquirenti gli impegni assunti dai lottizzanti nei confronti del Comune di Strozza con la Convenzione Urbanistica in data 25.01.2008. L'obbligo, in solido, con gli altri lottizzant per le obbligazioni assunte "per se e loro aventi causa aventi titolo" con la Convenzione Urbanistica verso il Comune di Strozza.
Rapporto di copertura:	superficie coperta massima realizzabile mq 117,71
Volume massimo ammesso:	700,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	700,00 mc
Altro:	Il PGT conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piano Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni in atti pubblici. I lotti residui, del P.L., non edificati mantengono la possibilità di edificazione attribuita in sede di Piano Attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si richiama l'art. 8 delle N.T. del Piano delle Regole del PGT vigente.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 3550-3566. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: . In forza di Convenzione urbanistica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: . 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di modifica del luogo di esercizio di servitù di passaggio nedonale e carrale a favore dei siggi della controli di controli di

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di via Caroldi a favore del Comune di Strozza contro ogito di OMISSIS in data 25/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto Giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a favore di "Massa dei creditori del fallimento della Farra di Contro la Società d

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 3550-3566

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: 3550-3566 residenziale sito in Strozza (BG), VIA CAROLDI

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

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: 3550-3566

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale del lotto è stata desunta dalla documentazione agli atti (tavola 4 marzo 2006 ing. Federico Reseghetti).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno incolto	volume potenziale	700,00	1,00	700,00
. An expensive description of the content of the	ттак жана жана жана жана жана жана жана жа	700,00	CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	700,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di lotto unico non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'area risulta non occupata ed attualmente incolta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

1)- per "valore di mercato" si intende il più probabile "valore venale in comune commercio" nell'ipotesi di vendita del bene; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Desidero qui precisare che la presente stima e i relativi importi, come più avanti esposti, fanno concettualmente riferimento al "valore" del bene differenziandosi dal "prezzo" dello stesso. Quest'ultimo dipende infatti direttamente da quanto "pesa" per il venditore e/o per l'acquirente la necessità di cedere/procurarsi quel determinato prodotto o servizio; fattori ed elementi che esulano dalla presente analisi tecnica di stima.

2)- procedimento estimativo: il criterio adottato nella valutazione è di tipo "comparativo" e l'importo di stima deriva dall'applicazione alle diverse superfici, destinazione d'uso, previsioni urbanistiche, di prezzi ricavati dalla cessione di edifici analoghi per caratteristiche, dimensione, posizione o quanto meno con beni sufficientemente confrontabili con quello su descritto; il tutto in condizioni di normalità e ordinarietà e prescindendo da situazioni e condizioni particolari;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Strozza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate le Agenzie Immobiliari

della zona al fine di appurare l'andamento del mercato territoriale e di riferimento (Strozza) per le aree edificabili con tipologia residenziale e con capacità volumetrica ed altezze come previste per l'area in oggetto (volumetria max mc/mq 0,8).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Considerata l'ubicazione e il contesto del lotto di terreno (buono valore paesaggistico) la previsione di edifici di limitata altezza e dimensioni, di un quartiere con costruzioni recenti, tenuto altresì conto dell'incidenza delle spese per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, i prezzi medi della zona riferiti al parametro volumetrico di quanto realizzabile risultano ricompresi tra €/mc 80./.100,00.;

Altre fonti di informazione: Sono state assunte informazioni fra gli operatori professionali (imprese edili e società immobiliari) per avere una proiezione, partendo dal prezzo di vendita di un immobile, dell'incidenza del costo del terreno, del costo di costruzione, ecc..

12.3 Valutazione corpi:

3550-3566. residenziale Strozza (BG), VIA CAROLDI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) \in 62.177,50.

Destinazio Terreno incolto	ne Superficie	Equivalente 700,00	<i>Valore Unitario</i> € 85,00	Valore Complessivo € 59.500,00
Stima sintetica (comparativa paramet	rica del corpo	to the transfer of the transfe	€ 59.500,00
Completamento	opere P.L. e rivestim	ento muri detraz	zione del 5.00%	€ -2.975,00
Migliore posizio	ne orografica nel P.L.	aumento del 10	.00%	€ 5.652,50
Valore corpo			mana ang kanalang ka	
Valore corpo Valore accessori				€ 62.177,50
Valore corpo Valore accessori Valore compless	ivo intero	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		€ 62.177,50 € 0,00
Valore corpo Valore accessori Valore compless				€ 62.177,50
Valore corpo Valore accessori Valore compless Valore compless	ivo intero			€ 62.177,50 € 0,00 € 62.177,50
Valore corpo Valore accessori Valore compless	ivo intero	Superficie i		€ 62.177,50 € 0,00 € 62.177,50 € 62.177,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

€ 62.177,50

€ 62.177,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 62.177,50

Lotto: 004 - Rif. Lotto 12 nel planivolumetrico P.L.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 3546-3562.

residenziale sito in VIA CAROLDI

Note: P.L. via Caroldi

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione servici de sezione censuaria Strozza, foglio 9, particella 3546, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00.15, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,03 Confini: Confini partendo da nord in senso orario: mapp. 3548, mapp. 3846, mapp. 3562, mapp. 3549.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ezione censuaria Strozza, foglio 9, particella 3562, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 07.40, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 1,53 Confini: Partendo da nord in senso orario: mapp. 3546, mapp. 3846, mapp. 3561.

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

Risulta corrispondenza tre i dati catastali di cui alle visure effettuate con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area che costituisce il Lotto 4, con assegnazione del numero 12 nelle tavole di individuazione dei singoli comparti che costituiscono il Piano di Lottizzazione denominato "di via Caroldi" (tavola 4 - planivolumetrico comparto C Comune di Strozza in data 30.03.2006 a firma ing. Federico Reseghetti) comprende al fg.5 i mappali 3546 e 3562, ha superficie reale di mq 753,34 con assegnata una volumetria di mc 1.300,00 e una superficie coperta max di mq 226,00. Il Lotto di terreno è collocato a valle della strada superiore del comparto. Considerata l'orografia del terreno detto lotto è delimitato a monte (ovest) dalla strada di P.L., a est dalla recinzione del lotto 17 già edificato, a nord confina con il lotto 13 oggetto della presente procedura ed a sud con la strada di P.L.. In angolo sud-est, del lotto, è confinante con uno standard a parcheggio pubblico e, sempre in angolo sud-est con la fascia di rispetto dell'elettrodotto KW 132. L'intero comparto del P.L., di cui fa parte il Lotto 4 unitamente agli altri Lotti oggetto della Procedura, si trova inserito in un contesto ambientale di "buona qualità", in zona collinare e dove l'orografia del terreno (dislivello di circa 20 mt tra la parte a valle e la parte a monte del comparto) permette un'ampia visuale su tutta l'ampia conca che comprende anche le aree circostanti. L'intero comparto prospetta, nella parte a valle, con il tessuto urbanizzato della frazione Amagno caratterizzato da una edificazione essenzialmente lungo la strada comunale mentre sui restanti tre lati, di fatto, non vi è edificazione e le aree sono di tipo agricolo o boscato.

Caratteristiche zona: di espansione esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (normale), scuola primaria (normale), scuola dell'infanzia (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: a valle zona residenziali, a monte zone agricole e boscate

Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Ghiacciaia Strozza.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 800a 2 km, Aeroporto 20 km, Stazione Ferroviaria Ber-

gamo 17,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: residenziale di cui al corpo 3546-3562

Lotto di terreno delimitato in lato sud ed ovest dalla strada di P.L., a nord dal limitrofo lotto 13 (di P.L. mapp. 3548 incolto), a est in parte dalla recinzione esistente del lotto già edificato (lotto 17 mapp. 3846) e in parte dell'area a standard urbanistico, futuro parcheggio pubblico, al mapp. 3561.

Superficie complessiva di circa mg 1.300,00

il terreno risulta di forma regolare assimilabile ad un rettangolo ed orografia l'area risulta caratterizzata da gradoni

Tessitura prevalente zona ad edificazione estensiva

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti nessuno

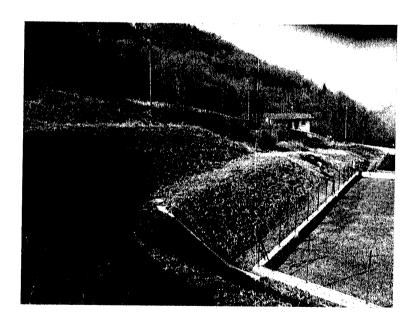
Colture erbacee incolto Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di lotto di terreno dimensionalmente delimitato per una edificazione predefinita.

Impianti (conformità e certificazioni)



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1563/2007 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione P.L. Caroldi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/2007 al n. di prot. 2411

Numero pratica: 1591/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit\(\tilde{A} \) (Testo unico)

Per lavori: Costruzione cabina Enel Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/2008 al n. di prot. 1810

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: Comunicazione fine lavori in data 16.11.2009 della DIA 1563/2007

Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 3842

Numero pratica: 32 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Determinazione comunale

Per lavori: approvazione certificato di collaudo delle opere del P.L. Caroldi

Rilascio in data 23/12/2010 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Per lavori: opere di messa in sicurezza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/2018 al n. di prot. 5325

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: fine lavori autorizzazione messa in sicurezza Presentazione in data 27/02/2019 al n. di prot. 987

Numero pratica: rep. 65180 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Per lavori: Urbanizzazioni primarie del comparto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2006 al n. di prot. 1211

NOTE: Adozione del C.C. Delibera n. 15 del 12.04.2006 Approvazione definitiva del C.C. Delibera n. 37 del

23.11.2006

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 3546-3562. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 3546-3562. residenziale sito in VIA CAROLDI

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

	11 077 / 2020
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 comma 8
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica relativa ad un P.A.
Estremi delle convenzioni:	rep. n. 65180 del 25.01.2008 registrata a Bergamo 1 il 12.02.2008 al n. 2330 Serie 1T
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione del P.L. Caroldi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dovranno essere trasmessi agli acquirenti gli impegni assunti dai lottizzanti nei confronti del Comune di Strozza con la Convenzione Urbanistica in data 25.01.2008. L'obbligo, in solido, con gli altri lottizzanti per le obbligazioni assunte "per se e loro aventi causa aventi titolo" con la Convenzione Urbanistica verso il Comune di Strozza.
Rapporto di copertura:	superficie coperta massima realizzabile mg 226,00
Volume massimo ammesso:	1.300,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.300,00 mc
Altro:	Il PGT conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piano Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni in atti pubblici. I lotti residui, del P.L., non edificati mantengono la possibilità di edificazione attribuita in sede di Piano Attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si richiama l'art. 8 delle N.T. del Piano delle Regole del PGT vigente.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 3546-3562. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: . In forza di Convenzione urbanistica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: . 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di modifica del luogo di esercizio di servitù di passaggio pedonale e carrale a favore dei siggi A rogito di OMISSIS in data 23/05/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2000 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia ner l'attuazione del Piano di Lattizzazione di via Caroldi a favore del Comune di Strozza contributa di OMISSIS in data 25/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto Giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a favore di "Massa dei creditori del fallimento della quidazione" contro la Società quidazione"; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 3546-3562

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: 3546-3562 residenziale sito in Strozza (BG), VIA CAROLDI

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 Epergetica: Non precente

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: 3546-3562

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale del lotto è stata desunta dalla documentazione agli atti (tavola 4 marzo 2006 ing. Federico Reseghetti).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno incolto	volume potenziale	1.300,00	1,00	1.300,00
: NOT AND AND THE THE AND	THE MORE AND A SECURE AND A SECURE ASSESSMENT AS A SECURE AS A S	1.300,00	Labeled Control of the Control of th	1.300,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di lotto unico non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'area risulta non occupata ed attualmente incolta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

1)- per "valore di mercato" si intende il più probabile "valore venale in comune commercio" nell'ipotesi di vendita del bene; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Desidero qui precisare che la presente stima e i relativi importi, come più avanti esposti, fanno concettualmente riferimento al "valore" del bene differenziandosi dal "prezzo" dello stesso. Quest'ultimo dipende infatti direttamente da quanto "pesa" per il venditore e/o per l'acquirente la necessità di cedere/procurarsi quel determinato prodotto o servizio; fattori ed elementi che esulano dalla presente analisi tecnica di stima.

2)- procedimento estimativo: il criterio adottato nella valutazione è di tipo "comparativo" e l'importo di stima deriva dall'applicazione alle diverse superfici, destinazione d'uso, previsioni urbanistiche, di prezzi ricavati dalla cessione di edifici analoghi per caratteristiche, dimensione, posizione o quanto meno con beni sufficientemente confrontabili con quello su descritto; il tutto in condizioni di normalità e ordinarietà e prescindendo da situazioni e condizioni particolari;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Strozza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate le Agenzie Immobiliari

della zona al fine di appurare l'andamento del mercato territoriale e di riferimento (Strozza) per le aree edificabili con tipologia residenziale e con capacità volumetrica ed altezze come previste per l'area in oggetto (volumetria max mc/mq 0,8).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Considerata l'ubicazione e il contesto del lotto di terreno (buono valore paesaggistico) la previsione di edifici di limitata altezza e dimensioni, di un quartiere con costruzioni recenti, tenuto altresì conto dell'incidenza delle spese per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, i prezzi medi della zona riferiti al parametro volumetrico di quanto realizzabile risultano ricompresi tra €/mc 80./.100,00.;

Altre fonti di informazione: Sono state assunte informazioni fra gli operatori professionali (imprese edili e società immobiliari) per avere una proiezione, partendo dal prezzo di vendita di un immobile, dell'incidenza del costo del terreno, del costo di costruzione, ecc..

12.3 Valutazione corpi:

3546-3562. residenziale Strozza (BG), VIA CAROLDI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.975,00.

ne Superficie I			Valore Complessivo
NATIONAL PROPERTY OF SPECIAL STATE OF S		€ 85,00	€ 110.500,00
omparativa parametri	ca del corpo		€ 110.500,00
opere P.L. detrazione	e del 5.00%		€ -5.525,00
			€-3.323,00
	And the second of the second of the second		£ 104 07F 00
			€ 104.975,00
vo intoro		and the second second	€ 0,00
		A the service on the service of the	€ 104.975,00
vo diritto e quota	the second of th	en e	€ 104.975,00
lmmobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
		uio aonaeime	
	omparativa parametri opere P.L. detrazione vo intero vo diritto e quota	1.300,00 omparativa parametrica del corpo opere P.L. detrazione del 5.00% vo intero vo diritto e quota	1.300,00 € 85,00 omparativa parametrica del corpo opere P.L. detrazione del 5.00% vo intero vo diritto e quota

12.4

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
At 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	•

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 104,975.00
Valore diritto e quota	,,,,,
The diffico c quota	€ 104.975,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	
trova:	€ 104.975,00

Lotto: 005 - Rif. Lotto 13 nel planivolumetrico P.L.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 3548.

residenziale sito in VIA CAROLDI

Note: P.L. via Caroldi

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione zione censuaria Strozza, foglio 9, particella 3548, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 05.25, reddito dominicale: € 1,22, reddito agrario: € 1,08 Confini: Confini partendo da nord in senso orario: mapp. 3553, mapp. 3846, mapp. 3546, mapp. 3549.

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

Risulta corrispondenza tre i dati catastali di cui alle visure effettuate con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area che costituisce il Lotto 5, con assegnazione del numero 13 nelle tavole di individuazione dei singoli comparti che costituiscono il Piano di Lottizzazione denominato "di via Caroldi" (tavola 4 - planivolumetrico comparto C Comune di Strozza in data 30.03.2006 a firma ing. Federico Reseghetti) comprende al fg.5 il mappale 3548, ha superficie reale di mq 525,08 con assegnata una volumetria di mc ,750,00 e una superficie coperta max di mq 157,52. Ill Lotto di terreno è collocato a valle della strada superiore del comparto. Considerata l'orografia del terreno detto lotto è delimitato a monte (ovest) dalla strada di P.L., a est dalla recinzione del lotto 17 già edificato, a nord confina con il lotto 14 (numerazione di P.L. mapp. 3553) oggetto della presente procedura ed a sud con il lotto 12 (numerazione di P.L. mapp. 3546) sempre oggetto della presente procedura. L'intero comparto del P.L., di cui fa parte il Lotto 5 unitamente agli altri Lotti oggetto della Procedura, si trova inserito in un contesto ambientale di "buona qualità", in zona collinare e dove l'orografia del terreno (dislivello di circa 20 mt tra la parte a valle e la parte a monte del comparto) permette un'ampia visuale su tutta l'ampia conca che comprende anche le aree circostanti. L'intero comparto prospetta, nella parte a valle, con il tessuto urbanizzato della frazione Amagno caratterizzato da una edificazione essenzialmente lungo la strada comunale mentre sui restanti tre lati, di fatto, non vi è edificazione e le aree sono di tipo agricolo o boscato.

Caratteristiche zona: di espansione esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (normale), scuola primaria (normale), scuola dell'infanzia (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: a valle zona residenziali, a monte zone agricole e boscate

Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Ghiacciaia Strozza.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus B00a 2 km, Aeroporto 20 km, Stazione Ferroviaria Ber-

gamo 17,5 km

Descrizione: residenziale di cui al corpo 3548

Lotto di terreno delimitato in lato a monte dalla strada di P.L. (parte alta della strada di P.L.), a valle dalla recinzione esistente dei lotti già edificati (ex lotto 15-16-17 di P.L.) mentre sui restanti due lati è privo di delimitazioni e costituisce un unico corpo con i restanti lotti 12 e 14 (sempre numerazione di P.L.) e l'insieme di tutta l'area risulta incolta.

Nella zona a monte del lotto e nell'angolo confinante con l'adiacente lotto 14 (numerazione di P.L.) è prevista la piazzola per l'accesso carrale all'area stessa.

Superficie complessiva di circa mq 750,00

il terreno risulta di forma regolare assimilabile ad un rombo ed orografia l'area risulta caratterizzata da gradoni

Tessitura prevalente zona ad edificazione estensiva Sistemazioni agrarie incolto Sistemi irrigui presenti nessuno Colture erbacee incolto Colture arboree assenti Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di lotto di terreno dimensionalmente delimitato per una edificazione predefinita.

Impianti (conformità e certificazioni)



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1563/2007 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione P.L. Caroldi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/2007 al n. di prot. 2411

Numero pratica: 1591/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione cabina Enel

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/2008 al n. di prot. 1810

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: Comunicazione fine lavori in data 16.11.2009 della DIA 1563/2007

Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 3842

Numero pratica: 32 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Determinazione comunale

Per lavori: approvazione certificato di collaudo delle opere del P.L. Caroldi

Rilascio in data 23/12/2010 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Per lavori: opere di messa in sicurezza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/2018 al n. di prot. 5325

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: fine lavori autorizzazione messa in sicurezza Presentazione in data 27/02/2019 al n. di prot. 987

Numero pratica: rep. 65180

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Per lavori: Urbanizzazioni primarie del comparto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2006 al n. di prot. 1211

NOTE: Adozione del C.C. Delibera n. 15 del 12.04.2006 Approvazione definitiva del C.C. Delibera n. 37 del

23.11.2006

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 3548. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 3548. residenziale sito in VIA CAROLDI

and the second section of the sectio Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio Norme tecniche di attuazione: art. 31 comma 8

Immobile soggetto a convenzione:

Se si, di che tipo?	Urbanistica relativa ad un P.A.
Estremi delle convenzioni:	rep. n. 65180 del 25.01.2008 registrata a Bergamo 1 il 12.02.2008 al n. 2330 Serie 1T
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione del P.L. Caroldi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dovranno essere trasmessi agli acquirenti gli impegni assunti dai lottizzanti nei confronti del Comune di Strozza con la Convenzione Urbanistica in data 25.01.2008. L'obbligo, in solido, con gli altri lottizzanti per le obbligazioni assunte "per se e loro aventi causa aventi titolo" con la Convenzione Urbanistica verso il Comune di Strozza.
Rapporto di copertura:	superficie coperta massima realizzabile mq 175,03
Volume massimo ammesso:	900,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	900,00 mc
Altro:	Il PGT conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piano Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni in atti pubblici. I lotti residui, del P.L., non edificati mantengono la possibilità di edificazione attribuita in sede di Piano Attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si richiama l'art. 8 delle N.T. del Piano delle Regole del PGT vigente.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 3548. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: In forza di Convenzione urbanistica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: . 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di modifica del luogo di esercizio di servitù di passaggio pedonale e carrale a favore dei sigg. A rogito di OMISSIS in data 23/05/2000 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2000 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di via Caroldi a favore del Comune di Strozza contro

A rogito di OMISSIS in data 25/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto Gianne de la contro la fallimento a favore di "Massa dei creditori del fallimento della mento della contro la Società del contro la Società quidazione"; A rogito di ON contro la Contro la Contro la Società del contro la Società quidazione se la contro la Co

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 3548

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: 3548

residenziale sito in Strozza (BG), VIA CAROLDI

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: 3548

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale del lotto è stata desunta dalla documentazione agli atti (tavola 4 marzo 2006 ing. Federico Reseghetti).

Destinazione	Parametro	S.L.Ž.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno incolto	volume potenziale	750,00	1,00	750,00
		750,00	0.007 ж. документуру выгот от од 200 году на природных меня привод году него под 200 году документуру выгот под	750,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di lotto unico non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'area risulta non occupata ed attualmente incolta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

1)- per "valore di mercato" si intende il più probabile "valore venale in comune commercio" nell'ipotesi di vendita del bene; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Desidero qui precisare che la presente stima e i relativi importi, come più avanti esposti, fanno concettualmente riferimento al "valore" del bene differenziandosi dal "prezzo" dello stesso. Quest'ultimo dipende infatti direttamente da quanto "pesa" per il venditore e/o per l'acquirente la necessità di cedere/procurarsi quel determinato prodotto o servizio; fattori ed elementi che esulano dalla presente analisi tecnica di stima.

2)- procedimento estimativo: il criterio adottato nella valutazione è di tipo "comparativo" e l'importo di stima deriva dall'applicazione alle diverse superfici, destinazione d'uso, previsioni urbanistiche, di prezzi ricavati dalla cessione di edifici analoghi per caratteristiche, dimensione, posizione o quanto meno con beni sufficientemente confrontabili con quello su descritto; il tutto in condizioni di normalità e ordinarietà e prescindendo da situazioni e condizioni particolari;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Strozza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate le Agenzie Immobiliari della zona al fine di appurare l'andamento del mercato territoriale e di riferimento (Strozza) per le aree edificabili con tipologia residenziale e con capacità volumetrica ed altezze come previste per l'area in

oggetto (volumetria max mc/mq 0,8).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Considerata l'ubicazione e il contesto del lotto di terreno (buono valore paesaggistico) la previsione di edifici di limitata altezza e dimensioni, di un quartiere con costruzioni recenti, tenuto altresì conto dell'incidenza delle spese per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, i prezzi medi della zona riferiti al parametro volumetrico di quanto realizzabile risultano ricompresi tra €/mc 80./.100,00.;

Altre fonti di informazione: Sono state assunte informazioni fra gli operatori professionali (imprese edili e società immobiliari) per avere una proiezione, partendo dal prezzo di vendita di un immobile, dell'incidenza del costo del terreno, del costo di costruzione, ecc..

12.3 Valutazione corpi:

3548. residenziale Strozza (BG), VIA CAROLDI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) \in 54.506,25.

	Destinazione	Superficie E	quivalente	Valore U	nitario	Valore Complessivo
	Terreno incolto	s. e	750,00	1 21515 7	€ 85,00	€ 63.750,00
	Stima sintetica com	nparativa parametrio	ca del corpo			€ 63.750,00
	Completamento op	ere P.L. detrazione	del 5.00%			€ -3.187,50
	Localizzazione nell'a	ambito del P.L. detra	azione del 10.00	0%		€ -6.056,25
	Valore corpo				en e	€ 54.506,25
	Valore accessori	Annual manage angular and a partial states and a second a				£0.00
	Valore complessivo				A CONTRACTOR OF THE STREET	€ 54.506,25
	Valore complessivo	diritto e quota			**** * · · · · · · · · · · · · · · · ·	€ 54.506,25
	Riepilogo:					n na an
	ID	Immobile	Superficie L		lore intero me· io ponderale	Valore diritto e quota
	3548	residenziale		50,00	€ 54.506,25	
12.4	Adeguamenti e corres	·	itica e/o catasta	ale:		€ 0,00
	Valore di stima: Valore intero medio po Valore diritto e quota	onderale				€ 54.506,25 € 54.506,25
12.5	Prezzo base d'asta del	lotto:				
	Valore immobile al net trova:	to delle decurtazion	i nello stato di	fatto in cui s	si	€ 54.506,25

Lotto: 006 - Rif. Lotto 14 nel planivolumetrico P.L.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 3509-3553.

residenziale sito in VIA CAROLDI

Note: P.L. via Caroldi

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Strozza, foglio 9, particella 3509, qualità cast frutto, classe 0, supernice catastale 00.25, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01 Confini: Confini partendo da nord in senso orario: mapp. 3850, mapp. 3846, mapp. 3553, mapp. 3548.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione de la company de

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

Risulta corrispondenza tre i dati catastali di cui alle visure effettuate con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area che costituisce il Lotto 6, con assegnazione del numero 14 nelle tavole di individuazione dei singoli comparti che costituiscono il Piano di Lottizzazione denominato "di via Caroldi" (tavola 4 - planivolumetrico comparto C Comune di Strozza in data 30.03.2006 a firma ing. Federico Reseghetti) comprende al fg.5 i mappali 3509 e 3553, ha superficie reale di mq 517,48 con assegnata una volumetria di mc 750,00 e una superficie coperta max di mq 155,24. Il Lotto di terreno è collocato in lato nord-ovest del P.L. immediatamente a valle della parte alta della strada di lottizzazione da cui ha anche l'accesso. Considerata l'orografia del terreno detto lotto è delimitato a ovest dalla strada di P.L., a sud dall'adiacente lotto 13 (sempre rif, di P.L.), a est dal muro di recinzione dell'area già edificata del comparto, a nord da una zona destinata a standard (verde) del comparto a P.L.. L'intero comparto del P.L., di cui fa parte il Lotto 6 unitamente agli altri Lotti oggetto della Procedura, si trova inserito in un contesto ambientale di "buona qualità", in zona collinare e dove l'orografia del terreno (dislivello di circa 20 mt tra la parte a valle e la parte a monte del comparto) permette un'ampia visuale su tutta l'ampia conca che comprende anche le aree circostanti. L'intero comparto prospetta, nella parte a valle, con il tessuto urbanizzato della frazione Amagno caratterizzato da una edificazione essenzialmente lungo la strada comunale mentre sui restanti tre lati, di fatto, non vi è edificazione e le aree sono di tipo agricolo o boscato.

Caratteristiche zona: di espansione esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (normale), scuola primaria (normale), scuola dell'infanzia (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: a valle zona residenziali, a monte zone agricole e boscate

Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Ghiacciaia Strozza.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus B00a 2 km, Aeroporto 20 km, Stazione Ferroviaria Ber-

gamo 17,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: residenziale di cui al corpo 3509-3553

Lotto di terreno compreso a monte tra il muro di sostegno e delimitazione della strada di P.L. e a valle dal muro di confine dei lotti già edificati.

Resta privo di ogni delimitazione in lato nord verso la strada e nel lato sud confinante con l'adiacente lotto 13 (rif. numerazione di P.L.) oggetto anch'esso della presente procedura.

Il terreno si trova ad una quota inferiore rispetto al filo muro della strada a monte e caratterizzato da un pianoro in leggero declivio e da un'importante scarpata di collegamento con le quote dei lotti a valle. Attualmente il terreno è un incolto.

Superficie complessiva di circa mq 750,00

il terreno risulta di forma regolare assimilabile ad un rettangolo leggermente inclinato ed orografia lievemente in declivio

Tessitura prevalente zona ad edificazione estensiva Sistemazioni agrarie incolto Sistemi irrigui presenti nessuno Colture erbacee incolto Colture arboree assenti Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di lotto di terreno dimensionalmente delimitato per una edificazione predefinita.

Impianti (conformità e certificazioni)



Numero pratica: 1563/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione P.L. Caroldi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/2007 al n. di prot. 2411

Numero pratica: 1591/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione cabina Enel Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/2008 al n. di prot. 1810

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: Comunicazione fine lavori in data 16.11.2009 della DIA 1563/2007

Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 3842

Numero pratica: 32 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Determinazione comunale

Per lavori: approvazione certificato di collaudo delle opere del P.L. Caroldi

Rilascio in data 23/12/2010 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia Per lavori: opere di messa in sicurezza

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/2018 al n. di prot. 5325

Intestazione: OMISSIS Tipo pratica: Fine lavori

Per lavori: fine lavori autorizzazione messa in sicurezza Presentazione in data 27/02/2019 al n. di prot. 987

Numero pratica: rep. 65180

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Per lavori: Urbanizzazioni primarie del comparto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2006 al n. di prot. 1211

NOTE: Adozione del C.C. Delibera n. 15 del 12.04.2006 Approvazione definitiva del C.C. Delibera n. 37 del

23.11.2006

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 3509-3553. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 3509-3553. residenziale sito in VIA CAROLDI

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	art. 31 comma 8
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica relativa ad un P.A.
Estremi delle convenzioni:	rep. n. 65180 del 25.01.2008 registrata a Bergamo 1 il 12.02.2008 al n. 2330 Serie 1T
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione del P.L. Caroldi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dovranno essere trasmessi agli acquirenti gli impegni assunti dai lottizzanti nei confronti del Comune di Strozza con la Convenzione Urbanistica in data 25.01.2008. L'obbligo, in solido, con gli altri lottizzanti per le obbligazioni assunte "per se e loro aventi causa aventi titolo" con la Convenzione Urbanistica verso il Comune di Strozza.
Rapporto di copertura:	superficie coperta massima realizzabile mq 175,03
Volume massimo ammesso:	900,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	900,00 mc
Altro:	Il PGT conferma le previsioni morfologiche, funzionali, dimensionali, tecniche oltre che normative dei Piano Attuativi approvati ed i contenuti delle Convenzioni in atti pubblici. I lotti residui, del P.L., non edificati mantengono la possibilità di edificazione attribuita in sede di Piano Attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si richiama l'art. 8 delle N.T. del Piano delle Regole del PGT vigente.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 3509-3553. residenziale sito in VIA CAROLDI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento al mapp. 3541

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento ai mappali 3517 e 3534

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con riferimento ai mappali 3517 e 3534

Titolare/Proprietario: . In forza di Convenzione urbanistica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: . 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: . 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di modifica del luogo di esercizio di servitù di passaggio pedonale e carrale a favore dei sigg.

contro del modifica del luogo di esercizio di servitù di passaggio pedonale e carrale a favore dei sigg.

contro del modifica del luogo di esercizio di servitù di passaggio pedonale e carrale a favore dei sigg.

A rogito di OMISSIS in data 23/05/2000 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di via Caroldi e favore del Comune di Strozza contri mune di Strozza contri A rogito di OMISSIS in data 25/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2010 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto Giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento a favore di "Massa dei creditori del fallimento del mento del la companione di Liquidazione" contro la Società del companione di quidazione; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 3509-3553

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: 3509-3553 residenziale sito in Strozza (BG), VIA CAROLDI 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: 3509-3553

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale del lotto è stata desunta dalla documentazione agli atti (tavola 4 marzo 2006 ing. Federico Reseghetti).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno incolto	volume potenziale	750,00	1,00	750,00
20. THIS, PO IS THE SECTION OF THE S	to a standard and a substitution of the specific of the substitution of the substituti	750,00		750,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di lotto unico non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'area risulta non occupata ed attualmente incolta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

1)- per "valore di mercato" si intende il più probabile "valore venale in comune commercio" nell'ipotesi di vendita del bene; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Desidero qui precisare che la presente stima e i relativi importi, come più avanti esposti, fanno concettualmente riferimento al "valore" del bene differenziandosi dal "prezzo" dello stesso. Quest'ultimo

dipende infatti direttamente da quanto "pesa" per il venditore e/o per l'acquirente la necessità di cedere/procurarsi quel determinato prodotto o servizio; fattori ed elementi che esulano dalla presente analisi tecnica di stima.

2)- procedimento estimativo: il criterio adottato nella valutazione è di tipo "comparativo" e l'importo di stima deriva dall'applicazione alle diverse superfici, destinazione d'uso, previsioni urbanistiche, di prezzi ricavati dalla cessione di edifici analoghi per caratteristiche, dimensione, posizione o quanto meno con beni sufficientemente confrontabili con quello su descritto; il tutto in condizioni di normalità e ordinarietà e prescindendo da situazioni e condizioni particolari;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Strozza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate le Agenzie Immobiliari della zona al fine di appurare l'andamento del mercato territoriale e di riferimento (Strozza) per le aree edificabili con tipologia residenziale e con capacità volumetrica ed altezze come previste per l'area in oggetto (volumetria max mc/mq 0,8).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Considerata l'ubicazione e il contesto del lotto di terreno (buono valore paesaggistico) la previsione di edifici di limitata altezza e dimensioni, di un quartiere con costruzioni recenti, tenuto altresì conto dell'incidenza delle spese per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, i prezzi medi della zona riferiti al parametro volumetrico di quanto realizzabile risultano ricompresi tra €/mc 80./.100,00.;

Altre fonti di informazione: Sono state assunte informazioni fra gli operatori professionali (imprese edili e società immobiliari) per avere una proiezione, partendo dal prezzo di vendita di un immobile, dell'incidenza del costo del terreno, del costo di costruzione, ecc..

12.3 Valutazione corpi:

3509-3553. residenziale Strozza (BG), VIA CAROLDI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.562,50.

Destinazio	one Superficie	Equivalente Valo	ore Unitario	Valore Complessivo
Terreno incolto	the statement of the st	750,00	€ 85,00	€ 63.750,00
Stima sintetica (comparativa parametr	ica del corpo	" 1 1941 - I Monte emilione me me g	€ 63.750,00
Completamento	o opere P.L. detrazione	del 5.00%		€ -3.187,50
Valore corpo		See the second s	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	€ 60.562,50
Valore accessori				€ 0,00
Valore compless	sivo intero			€ 60.562,50
Valore compless	ivo diritto e quota	en e	* · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	€ 60.562,50
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e guota
3509-3553	residenziale	750,00	€ 60.562,50	€ 60.562,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 60.562,50 Valore diritto e quota € 60.562,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.562,50

Allegati

- estratti mappa
- visure catastali storiche
- autorizzazioni edilizie
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- verbale negativo di sopralluogo
- accertamenti ipocatastali
- estratto PGT
- convenzione urbanistica

13-05-2019

L'Esperto alla stima Geom. Antonio Conte